



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Bebauungsplan

"Südlich Härten"



Inhalte in der Fassung vom 15.11.2022

Teil 1

01. Planteil
02. Textteil
 - Planungsrechtliche Festsetzungen
 - Örtliche Bauvorschriften
03. Begründung
04. Umweltbericht (*Stand November 2021, Ergänzt Oktober 2022*)
05. Abwägungsergebnis aus §§ 3 & 4 (2) BauGB

Teil 2

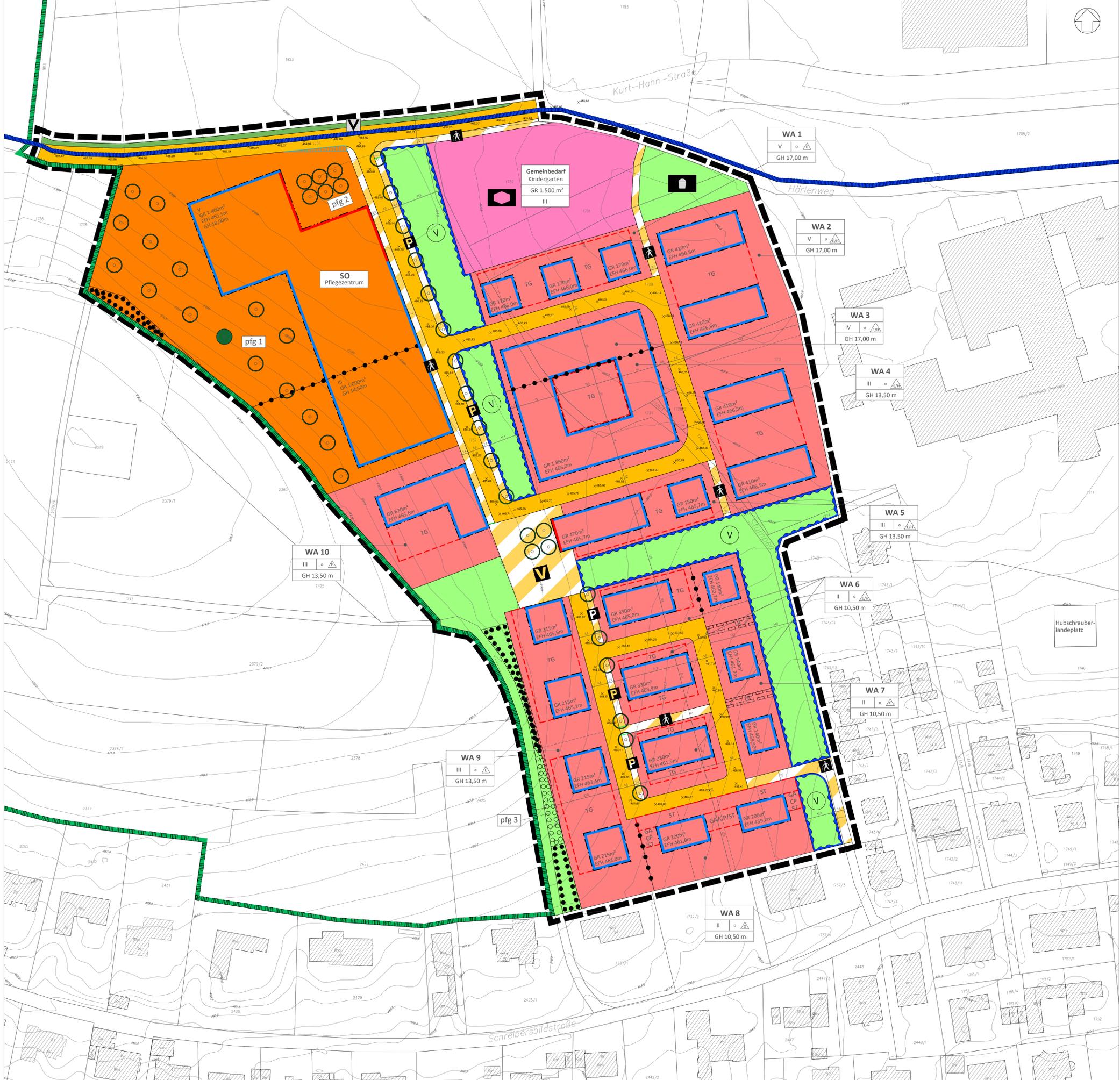
06. Hydrogeologisches Gutachten (*Stand 21.08.2020*)
07. Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung (*Stand 17.06.2020*)
08. Klimaexpertise (*Stand 31.07.2021*)
09. Starkregenrisikomanagement (*Stand 26.10.2021*)
10. Prüfung der Wohnbauentwicklung „Südlich Härten“
in Verbindung mit der P.I.S. Landestelle (*Stand Dezember 2020*)
11. Regenwasserkonzept (*Stand 14.11.2022, Überarbeitet 20.12.2022*)

Offenlage-Exemplar

Erneute

Öffentliche Auslegung nach
§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

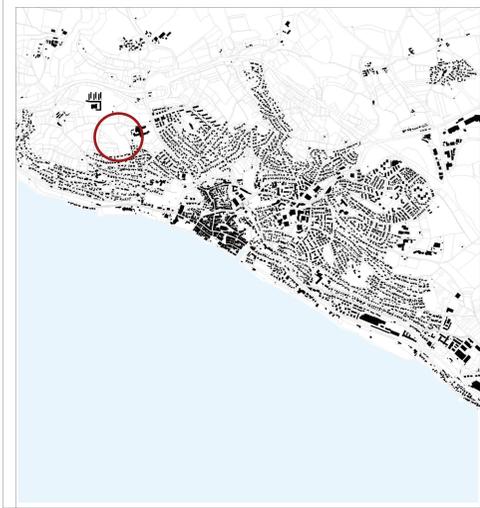
| | |
|---|---------------------------|
| TÖB-Beteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB) | bis 06.02.2023 |
| Erneute Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB) | 23.01.2023 bis 06.02.2023 |



Legende

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Wohnbauflächen (§ 4 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet hier Zweckbestimmung: "Pflegezentrum" (§ 11 BauNVO)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen hier Zweckbestimmung: "Kindergarten"
 - Flächen die von bebauung frei zu halten sind** (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
 - Sichtflächen
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Öffentliche Parkplätze
 - Gehweg
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Begrenzungslinie zwischen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze, Gehweg, verkehrsberuhigter Bereich
 - Verkehrsgrün
 - Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Spielplatz
 - Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers
 - Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses, hier: Versickerungsflächen
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
 - Pflanzgebot 1 - 3
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - ST: Stellplätze
 - GA: Garagen
 - CA: überdachte Stellplätze (Carport)
 - TG: Tiefgarage
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes und der Bauweise innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4 BauNVO, § 16 BauNVO)
 - LR: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Hinweise**
- 1729: Flurstücksnummern
 - Bestehende Flurstücksgrenzen
 - Unverbindliche Darstellung der geplanten Grundstücksgrenzen gem. des städtebaulichen Entwurfes
 - Höhenlinien
 - Höhenpunkte: Geplante Fahrbahnhöhe Straßenachse im m ü. NN
- Nachrichtliche Übernahme**
- Nachrichtliche Übernahme Landschaftsschutzgebiet
 - Nachrichtliche Übernahme Wasserschutzgebiet
- Erläuterung der Nutzungsschablonen**
- Allgemeine Wohngebiete**
- | | |
|---|--|
| 1 | 1 - Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 10) |
| 2 | 2 - Zahl der Vollgeschosse |
| 3 | 3 - Bauweise, offene Bauweise, E-Einzelhäuser/Ha-Gruppen |
| 4 | 4 - maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) |
- Sondergebiet**
- | | |
|---|--|
| 1 | 1 - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Pflegezentrum" |
|---|--|
- Fläche für den Gemeinbedarf**
- | | |
|---|--|
| 1 | 1 - Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" |
| 2 | 2 - zulässige Grundfläche |
| 3 | 3 - Zahl der Vollgeschosse |

Übersicht Kernstadt von Überlingen mit der Lage des Plangebietes ohne Maßstab



überlingen

Bebauungsplan "Südlich Härten"

ENTWURF - Stand 15.11.2022





Bebauungsplan „Südlich Härten“ **Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften**

ENTWURF

Fassung vom 15.11.2022

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de

T. 07551 99 1327

F. 07551 994 1327

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I. VERFAHRENSVERMERKE | 3 |
| II. RECHTSGRUNDLAGEN | 4 |
| III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 5 |
| § 1 GELTUNGSBEREICH | 5 |
| § 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 5 |
| § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN | 14 |
| § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN..... | 14 |
| § 5 INKRAFTTRETEN..... | 15 |
| IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 16 |
| § 1 GELTUNGSBEREICH | 16 |
| § 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN..... | 16 |
| § 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN | 18 |
| § 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN..... | 18 |
| § 5 INKRAFTTRETEN..... | 18 |
| V. HINWEISE | 19 |

I. VERFAHRENSVERMERKE

| | | | |
|---|------------|-----|------------|
| Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB | | | 09.12.2020 |
| Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses | | | 17.12.2020 |
| Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | | | 09.12.2020 |
| Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung | | | 17.12.2020 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB | 11.01.2021 | bis | 12.02.2021 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | | bis | 12.02.2021 |
| Beschluss der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | | | 12.04.2022 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | | | 21.04.2022 |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 02.05.2022 | bis | 03.06.2022 |
| Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | | bis | 03.06.2022 |
| Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | | | XX.YY.2022 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | | | XX.YY.20ZZ |
| Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | XX.YY.20ZZ | bis | XX.YY.20ZZ |
| Beschluss der erneuten öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange | | bis | XX.YY.20ZZ |
| Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB | | | XX.YY.20ZZ |

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Südlich Härten“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in der Fassung vom XX.YY.20ZZ dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom XX.YY.20ZZ zu Grunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Überlingen, XX.YY.20ZZ

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
und Inkrafttreten des Bebauungsplans und der Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften

XX.YY.20ZZ

Überlingen, XX.YY.20ZZ

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

II. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358), gültig ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- Planzeichenverordnung vom 18. 12 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

III. SATZUNG ÜBER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan "Südlich Härten" in öffentlicher Sitzung am XX.YY.20ZZ beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südlich Härten“ werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Planteil vom 15.11.2022.
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

§ 2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)** Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 **Sonstiges Sondergebiet (SO)** Gem. § 11 (2) BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegezentrum“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet „Pflegezentrum“ dient der Unterbringung eines Altenwohn- und Pflegeheimes.

Im Sonstigen Sondergebiet sind die folgenden, der Nutzungsbestimmung entsprechenden Nutzungen, zulässig:

- Gebäude für Altenwohnungen und Pflegezimmer
- Mitarbeiterwohnungen
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen die der Nutzung des Pflegezentrums entsprechen.

2. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

2.1 **Anlage für soziale Zwecke** Es wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Anlage für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Zulässige Grundfläche (GR) Die zulässigen Grundflächen (GR) je überbaubarer Fläche (Baufenster) sind im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Sonstigen Sondergebiet durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

In der Gemeinbedarfsfläche sind die zulässigen Grundflächen durch Eintrag in der Nutzungsschablone festgesetzt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässigen Überschreitungen mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO werden wie folgt festgesetzt. Die Überschreitung bezieht sich auf die jeweils zulässige Grundfläche.

SO: 90 %

WA 1: 100 %

WA 2: 80 %

WA 3: 80 %

WA 4: 80 %

WA 5: 70 %

WA 6: 70 %

WA 7: 70 %

WA 8: 80 %

WA 9: 110 %

WA 10: 70 %

Fläche für den Gemeinbedarf: 60 %

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Sonstigen Sondergebiet durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im Allgemeinen Wohngebiet sowie in der Fläche für Gemeinbedarf durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO)

3.3 Höchstzulässige Gebäudehöhe (GH)

Die Höhe der Gebäude ist durch die maximalen Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Sie ist durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt wird über die Festsetzung der Erdgeschossfußrohdenhöhe (EFH) bestimmt.

Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist durch den obersten Abschluss des Gebäudes am Hauptdach (Oberkante Attika des obersten Geschosses) definiert.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf die maximal zulässige Gebäudehöhe mit betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Aufzugsüberfahrten und Antennen), Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern die Aufbauten (mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten) bzw. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.

Im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf darf die maximal zulässige Gebäudehöhe mit Aufzugsüberfahrten, Lichtkuppeln sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern die Aufbauten (mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten) bzw. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um 1,50 m von der Attika zurückversetzt sind.

Im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf darf die maximal zulässige Gebäudehöhe mit betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen), um bis zu 3,0 m überschritten werden, sofern die Aufbauten um 3,0 m von der Attika zurückversetzt sind.

Dachterrassen auf den obersten Geschossen (Dachgeschossen/Staffelgeschoss) sind nicht zulässig.

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Höhenlage Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) der Hauptgebäude

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) ist durch Eintrag im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf unterschritten werden. Nach oben darf von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe um max. 0,40 m abgewichen werden.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

5.1 Bauweise

Die zulässige Bauweise ist im Allgemeinen Wohngebiet durch Eintrag in den Nutzungsschablonen im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

o = Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

(§ 22 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO)

5.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenze und Baulinie)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Baugrenzen und Baulinien gelten auch unterirdisch.

Baugrenzen dürfen mit untergeordneten Bauteilen (Tiefe max. 1,50 m/ Länge max. 5,00 m) überschritten werden. Je Hauptgebäude dürfen die untergeordneten Bauteile maximal 50 % der Gebäudelänge betragen.

Im obersten Geschoss (Staffelgeschoss) dürfen Baulinien unterschritten werden.

(§ 23 Abs. 1, 2 u. 3 BauNVO)

6. Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze/überdachte Stellplätze (Carports)/Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen

Im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 1 bis 6 sowie im Allgemeinen Wohngebiet 9 und 10 sind keine oberirdischen überdachten Stellplätze (Carports) und keine Garagen zulässig. Stellplätze mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Tiefgaragen sind in den hierfür im Planteil festgesetzten Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 7 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 8 sind innerhalb der hierfür im Planteil festgesetzten Flächen nur Stellplätze mit ihren Zufahrten bzw. nur Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zulässig.

(§ 12 BauNVO)

6.2 Nebenanlagen

Im Sonstigen Sondergebiet, auf der Fläche für Gemeinbedarf sowie im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(§ 14 BauNVO)

7. Flächen die von Bebauung frei zu halten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 Sichtflächen (Sichtdreiecke)

Innerhalb der im Planteil des Bebauungsplans festgesetzten Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 8.1 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen öffentlicher Parkplatz, Gehweg und verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- 8.2 Verkehrsgrün** Im Planteil des Bebauungsplans ist am nördlichen Rand des Härtenweges eine Fläche als Verkehrsgrün festgesetzt. Das Verkehrsgrün als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsfläche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und nicht zu überfahren.

9. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 9.1 Retentionsflächen und Versickerung des Niederschlagswassers** Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten und dort zu versickern.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist bis zu einem 30-jährigen Regenereignis flächig oder über Retentionszisternen auf den privaten Grundstücken zu versickern.
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann ab einem Regenereignis größer des 30-jährigen Regenereignisses, in die öffentlichen Retentions- und Versickerungsmulden eingeleitet werden.
- Der Nachweis zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Entwässerungsgenehmigungsverfahren zu erbringen.
- Min. 1/3 der öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen ist als artenreiche Hochstaudenflur zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2 Verwendung offenporiger Beläge** Unbelastete Parkplätze, Hofflächen, Fuß- und Wirtschaftswege sind mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

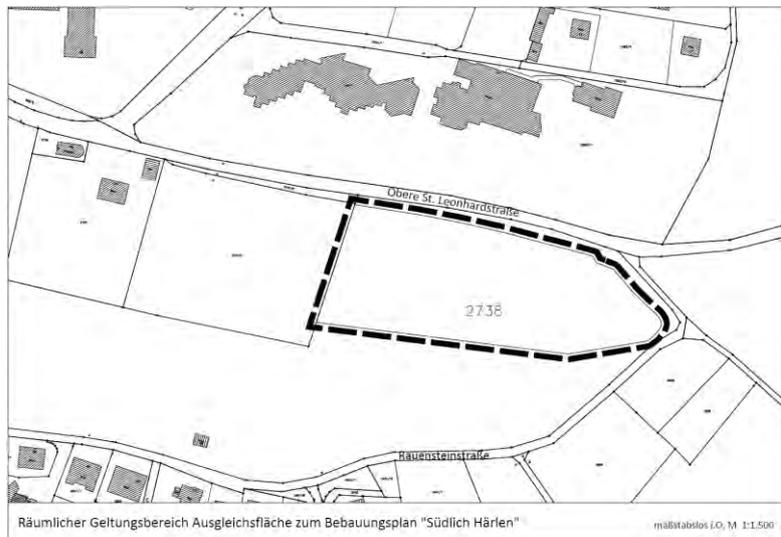
- 10.1 Öffentliche Grünfläche** Im Planteil des Bebauungsplans sind die öffentlichen Grünflächen festgesetzt.
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme von dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen, Fußwegeverbindungen und der für die Regelung des Wasserabflusses notwendige bauliche Einrichtungen, zulässig.
- Die Fläche östlich der Gemeinbedarfsfläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Auf der als öffentliche Grünfläche "Spielplatz" festgesetzten Fläche ist die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen und Spielgeräten zulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Für die durch das Vorhaben entfallende Magere Flachlandmähwiese (ca. 6.900 m²) sind auf Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen Maßnahmen zur Herstellung einer Mageren Flachlandmähwiese auf einer Fläche von min. 10.350 m² (Faktor 1,5) zu treffen.



Die Herstellung erfolgt durch die Extensivierung der Nutzung. Die Wiese ist durch eine zweischürige Mahd mit Abräumen (erster Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser Anfang bis Mitte Juni je nach Standort, zweiter Schnitt frühestens 8 Wochen später) zu bewirtschaften. Eine Düngung soll nicht stattfinden. Im Rahmen eines Monitorings ist nach drei Jahren festzustellen, ob die Mähwiese den gewünschten Zustand erreicht hat. Ist dies nicht der Fall und der gewünschte Zustand auch in absehbarer Zeit nicht zu erreichen, ist in Abstimmung mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, eine alternative Fläche zu suchen oder eine Mahdgutübertragung durchzuführen.

§ 1a Abs. 3 BauGB

11.2 CEF Maßnahme 1 Vogelnistkästen

Zum Ausgleich der entfallenden Habitatbäume im Geltungsbereich sind vor Baubeginn insgesamt zehn Nistkästen für Höhlenbrüter an Bestandsbäumen des städtischen Flurstücks 1705/7 anzubringen. Dabei sind anzubringen:

- 6 Kästen mit Lochdurchmesser ca. 32-34 mm, Abmessung ca. h 18 x b 26 x t 18 cm, auf ca. 2-3 m Höhe
- 2 Kästen mit Lochdurchmesser ca. 45 mm, Abmessung ca. h 25 x b 18 x t 29 cm, auf ca. 4 m Höhe

- 2 Kästen mit hochovalen Flugloch ca. 30 x 45 mm, Abmessung ca. h 25 x b 18 x t 29 cm, auf ca. 4 m Höhe
- Alle Kästen müssen aus Holzbeton bestehen und an der Südost- oder Ostseite von Bäumen oder Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit einem Fachexperten für Vogelschutz besprochen werden. Die Anbringung sollte mittels Baumhalteschlaufen erfolgen. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings geprüft werden. Die Kästen sind entsprechend zu reinigen.
- 11.3 CEF Maßnahme 2 Fledermauskästen**
- Zum Ausgleich der entfallenden Habitatbäume im Geltungsbereich sind vor Baubeginn insgesamt zwölf Fledermaus-Flachkästen an Bestandsbäumen des städtischen Flurstücks 1705/7 anzubringen. Diese haben ein Flugloch an der Unterseite (ca. 24 cm x 4 cm), Abmessungen von ca. h 40/28 x b 24 x t 5 cm und sind auf min. 4 m Höhe anzubringen.
- Alle Kästen müssen aus Holzbeton bestehen und an der Südost- oder Ostseite von Bäumen oder Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Kästen muss im Vorfeld mit einem Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Die Anbringung sollte mittels Baumhalteschlaufen erfolgen. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings geprüft werden. Die Kästen sind entsprechend zu reinigen.
- 11.4 Vermeidungsmaßnahme zur Vermeidung von Vogelschlag**
- Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft mit außenliegenden Markierungen oder Markierungen auf Glas durch Linien sichtbar gemacht werden (vgl. LNV Baden-Württemberg 2017, Vogelwarte Sempach 2012).
- Keine Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster an der Rückwand
 - Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases
 - Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der Vogelwarte Sempach (Schmid et al., 2012)
- 11.5 Minimierungsmaßnahme Schutz des Oberbodens**
- Zum Schutz des Oberbodens sind unnötige Erdmassenbewegungen zu vermeiden. Der Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 sachgemäß zu behandeln. Erdaushub ist möglichst im Geltungsbereich wiederzuverwerten. Aushub ist bodenschonend zu lagern und in Mieten von höchstens einem Meter Höhe wieder einzubauen, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen etc. sind flächensparend durchzuführen. Geplante Grünflächen sind vor Verdichtung zu schützen.

**11.6 Minimierungsmaßnahme
Verwendung insekten-
schonender Beleuchtung**

Der Einsatz von künstlichem Licht soll nur dort erfolgen, wo es notwendig ist (z.B. aus Sicherheits- und betriebstechnischen Gründen). Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung muss vollständig nach oben abgeschirmt sein und soll möglichst wenig Streulicht erzeugen. Die maximale Lichtpunkthöhe darf 6 m nicht überschreiten. Eine Abstrahlung in die nicht bebaute Umgebung des Geltungsbereichs muss vermieden werden, um eine Anlockung von Insekten zu vermeiden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten. Private Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheits- und betriebstechnischen Gründen möglich ist. Das Beleuchtungsniveau der öffentlichen Leuchten sollte zwischen 23.00 und 05.00 Uhr gedimmt werden.

11.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen, der CEF Maßnahmen, der Vermeidungsmaßnahme und der Minimierungsmaßnahmen

Die Zuordnung der unter Ziffer 11 genannten Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen auf die Baugrundstücke erfolgt gem. der städtischen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen.

Die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes werden allen öffentlichen und privaten Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, anteilig zugeordnet und verrechnet.

| Eingriff | Anteil an der Maßnahme (%) | | | |
|-----------------|----------------------------|------------------|-------------------|-------------|
| | Baugrundstück | Ökokontomaßnahme | A1 – FFH-Mähwiese | CEF1 / CEF2 |
| WA1 | | 3% | | |
| WA2 | | 9% | 20% | |
| WA3 | | 3% | | |
| WA4 | | 6% | | 20% |
| WA5 | | 3% | | |
| WA6 | | 2% | | |
| WA7 | | 4% | | |
| WA8 | | 5% | | |
| WA9 | | | 40% | |
| WA10 | | 5% | | |
| Sonderbaufläche | | 25% | | |
| Gemeinbedarf | | | 40% | 70% |
| Grünfläche | | 17% | | |
| Verkehr | | 18% | | 10% |
| Summe | | 100% | 100% | 100% |

Der entstehende Ausgleichsbedarf in Höhe von 431.877 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen vollständig ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahme 1536 (1071/88), genehmigt am 25.02.2016, ist der Wiederanstau eines Weiher bei Überlingen-Walpertweiler (Inge-Sielmann-Weiher) auf den Flurstücken 171, 172-174, 179, 180, 182-186 und 188, Gemarkung Bonndorf.

12. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 12.1 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** Flächen mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Überlingen.
Zur Sicherung der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers an die öffentlichen Grünflächen bzw. Flächen für die Wasserwirtschaft werden entsprechende Flächen im Allgemeinen Wohngebiet 7 mit Leitungsrechten ausgewiesen. Die Flächen sind Grundbuchrechtlich zu sichern.

13. Bepflanzungen (§ 9 abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

- 13.1 **Anpflanzen von Bäumen (verbindliche Standorte)**
- Pflanzgebot pfg1 (Westliches Sondergebiet)
An den im Plan gekennzeichneten Stellen des Pflanzgebots pfg1 sind mindestens 15 Pflanzungen von Obsthochstämmen (Mindestqualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv, m.B. StU 12-14) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 5 m verschiebbar. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 2 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.
- Pflanzgebot pfg2 (Sondergebiet Vorplatz Pflegezentrum)
Auf dem Vorplatz des Pflegezentrums sind mindestens 6 Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU 16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m³) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 5 m verschiebbar. Es ist eine Baumrigole je Baum zur zusätzlichen Wasserversorgung (min. 1,5 m³) anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.
- Pflanzgebot pfg3 (Westlich des WA 8)
Innerhalb der als Pflanzgebot pfg3 gekennzeichneten Fläche ist flächig eine Feldhecke aus Sträuchern der Pflanzliste 3 im Anhang des Umweltberichts anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Überhälter sind zu erhalten.
- Pflanzgebot auf öffentlichen Verkehrsflächen
An den im Plan gekennzeichneten Flächen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU 16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m³) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 5 m verschiebbar. Es ist eine Baumrigole je Baum zur zusätzlichen Wasserversorgung (min. 1,5 m³) anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.
- Pflanzgebot auf privaten Grundstücksflächen
An den im Plan gekennzeichneten Stellen auf privaten Grundstücksflächen sind Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU

16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m³) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 1,0 m verschiebbar. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

Pflanzgebot auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Je angefangene 300 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, mittelkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 2 standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind den Pflanzlisten 1 bis 3 im Anhang des Umweltberichts zu entnehmen.

Pflanzgebot (Retentionsflächen)

Min. 1/3 der Retentionsflächen ist als artenreiche Hochstaudenflur zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

13.2 **Begrünung von öffentlichen Grünflächen**

Alle im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Die Flächen sind 3x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

13.3 **Erhalt von Bäumen**

Der bestehende Obstbaum sowie Feldhecken, deren Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt sind, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechende Gehölze lt. Pflanzliste 2 bzw. 3 im Anhang des Umweltberichts zu ersetzen.

13.4 **Dachbegrünung**

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem mind. Aufbau von 35 cm, davon mind. 20 cm durchwurzelbares Substrat, zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zusätzlich zulässig. Eine Nutzung der begrüneten Dachfläche der obersten Geschosse als begehbare Dachterrasse ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (mind. Aufbau 8 cm) zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solaranlage sind zusätzlich zulässig.

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 31 BauGB.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, XX.YY.20ZZ

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

IV. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Auf Grund von § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4), sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098), hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Südlich Härten" in öffentlicher Sitzung am XX.YY.20ZZ beschlossen.

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus dem Planteil vom 15.11.2022.

Mit Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Südlich Härten“ werden alle bisherigen örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

§ 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung Die Dächer von Hauptgebäuden, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Flachdächer (FD) mit einer Neigung von 0° bis 5° auszuführen.

1.2 Dachbegrünung Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem mind. Aufbau von 35 cm, davon mind. 20 cm durchwurzelbares Substrat, zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zusätzlich zulässig. Eine Nutzung der begrünten Dachfläche der obersten Geschosse als begehbare Dachterrasse ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (mind. Aufbau 8 cm) zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solaranergie sind zusätzlich zulässig.

Tiefgaragen sind mit einem Aufbau von durchschnittlich mind. 0,60 m zu versehen und zu begrünen.

1.3 Materialien Zur Vermeidung von Tierverlusten ist auf reflektierende und glänzende Materialien zu Oberflächengestaltung zu verzichten.

Aus landschaftsgestalterischen Gründen ist auf grelle und phosphoreszierende Farbe zu verzichten.

2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind als

Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Flächige Kies- oder Schotteraufschüttungen sind nicht zulässig.

Unbelastete Parkplätze, Hofflächen, Fuß- und Wirtschaftswege sind mit offenporigen Belägen auszuführen. Geeignete Beläge sind: z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Steingärten sind nicht zulässig.

Geländeversprünge sind durch Böschungen im Verhältnis von maximal 1:1,5 (Höhe : Breite) auszugleichen.

Im allgemeinen Wohngebiet gilt:

Aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern, zur Überwindung von Höhenunterschieden, sind bis zu einer Höhe vom maximal 1,20 m zulässig.

Zur Überwindung größerer Höhenunterschiede sind zwischen max. 1,20 m hohen Mauerteilen ebene oder geböschte Flächen von mindestens 0,80m Tiefe anzulegen.

Es dürfen maximal 2 Stützmauern hintereinander errichtet werden. Der Mindestabstand der Stützmauern muss 0,80 m betragen. Der Zwischenraum ist gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.

Betonfertigteile mit Ausnahme von L-Steinen sind als Stützmauern unzulässig. Gabionen sind als Stützmauern unzulässig.

2.2 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. In diesem Abstand von 0,50 m ist das Setzen von Grundstückseinfassungen zur Begrenzung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Im Sonstigen Sondergebiet sind im Abstand von 1,0 m zum Härtenweg Einfriedungen nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Maschendrahtzäune, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelemente sind als Einfriedungen grundsätzlich nicht zulässig.

Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 0,10 m aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).

2.3 Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit die nachfolgende Anzahl von Stellplätzen zu erstellen:

- Bis unter 80 m² Wohnfläche: 1 Stellplatz
- Ab 80 m² Wohnfläche: 2 Stellplätze

2.4 Abstandsflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird in Abweichung von § 5 Abs. 7 LBO das Abstandsmaß auf 0,2 festgesetzt.

§ 3 AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN

Hierfür gelten die Bestimmungen des § 74 LBO i.V.m. §56 LBO.

§ 4 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer aufgrund von § 74 LBO ergangenen Bestandteilen der Satzung zuwider handelt.

§ 5 INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Überlingen, XX.YY.20ZZ

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

V. HINWEISE

Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Ihr Ansprechpartner ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen.

Baugrund / Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbe- reich von Gesteinen der Oberen Meeresmolasse, welche häufig von Hasenweiler-Schottern und Sedi- menten der Tettang-Subformation überlagert werden. Im Wesentlichen ist mit schluffigen Sanden und schluffigen, sandigen Kiesen zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbe- feuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Tettang-Subformation ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine der Oberen Meeresmolasse können bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben sowie in Hanglage zu Rutschungen neigen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezoge- ner Baugrundgutachten gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Es liegt ein Hydrogeologisches Gutachten mit Stand vom 21.08.2020 vor. Das Gutachten ist der Be- gründung als Anlage 2 beigefügt.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen ge- mäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Ver- wertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden. Es wird besonders auf die mögliche Bodengefähr- dung durch Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Holzschutzmittel, Mörtelverfestiger, Wasserschutzan- striche und andere Bauchemikalien verwiesen. Beim Umgang mit diesen Stoffen ist besondere Sorgfalt geboten. Sie dürfen auf keinen Fall in den Boden gelangen. Leere Behälter und Reste sind ordnungs- gemäß zu entsorgen.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Altlasten

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Bodenschutz

Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren wird die Zustimmung zur Baufreigabe von der Aufstellung und Vorlage eines Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzeptes für den gesamten anfallenden Erdaushub abhängig gemacht. Das Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept ist auf der Grundlage von Bodenuntersuchungen durch einen auf dem Gebiet der Altlasten und des Bodenschutzes fachkundigen Gutachters aufzustellen.

Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der vorbereitenden Baugrunduntersuchungen wurde eine Luftbilddauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Das Gutachten mit Stand vom 17.06.2020 ist der Begründung als Anlage 5 beigelegt. Im Ergebnis des Gutachtens wird zusammengefasst, dass sich auf keinem der untersuchten Luftbilder im Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung Hinweise finden lassen, die auf einen Beschuss mit Artillerie oder einer Bombardierung mit Sprengbomben rückschließen lassen. Ebenso sind keine Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme und weitere militärisch genutzte Strukturen auszumachen.

Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub (§ 74 Abs. 3 LBO)

Die vorhandene Topographie ist weitgehend zu erhalten. Die Gebäude sollen sich dem Gelände anpassen. Dadurch soll Massenausgleich entstehen (Abtrag = Auftrag) und Überschussmassen vermindert werden. Bodenmaterial wie z.B. Aushubmaterial ist soweit als möglich auf den Baugrundstücken wiederzuverwenden. Mit den Bauvorlagen ist ein Nachweis der Verwendung eventuell überschüssigen Bodenmaterials zu erbringen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Baumschutz / Baumfällarbeiten / Artenschutz

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. (Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen geschützter Arten hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.)

Bei Straßen- und Hochbaumaßnahmen ist auf einen besonderen Baumschutz zu achten (siehe DIN 18.920 und RAS-LP 4).

Die Baumschutzsatzung der Stadt Überlingen sowie das „Merkblatt zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sind zu beachten.

Beleuchtungsanlagen / Verwendung tierschonender Außenbeleuchtung

Zur Beleuchtung sind nach dem Stand der Technik insekten- und fledermausschonende Lampen (z.B. LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Farbton ohne UV-Anteil (Farbtemperatur < 3.000K) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen) zu verwenden. Leuchtreklame und Beleuchtung mit höherem Anteil kurzwelligen Lichts (violett, blau, grün) ist nicht zulässig. Die Lichtquellen sind mit einer weitgehenden bis vollständigen Abschirmung zu den Seiten (außerhalb des benötigten Lichtkegels) sowie einer vollständigen Abschirmung nach oben zu versehen. Es sind ausschließlich staubdichte, geschlossene Lampen zu verwenden. Bei der Bauart ist darauf zu achten, dass keine Leuchtenkopfkonstruktionen mit Fallenwirkung für anfliegende Insekten (z.B. Gitter) Verwendung finden. Eine Reduzierung der Beleuchtungszeiten und -intensitäten in den Monaten März bis November auf das betrieblich notwendige Mindestmaß ist anzustreben. Die maximale Leuchtpunkthöhe sollte 6,00m über Grund nicht überschreiten.

Wasserschutzgebiet und Schutz des Grundwassers

Im Norden grenzt an den räumlichen Geltungsbereich, nördlich des Härtenweges, die Wasserschutzgebietszone III und IIIA ZV BWV/ Überlingen (LUBW-Nummer 435.029, VO vom 06.07.1987) an. Im Bereich nördlich des Härtenweges überlagert der räumliche Geltungsbereich das Wasserschutzgebiet. In diesem Bereich sind Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwasserstands mit dauernder Ableitung/Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Für Grund-(Hang-/Schicht-)wasser ist eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Anzeigen und Anträge auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis sind an das Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu richten.

Löschwasserversorgung

Abhängig von der planrechtlich zugelassenen Bebauung ist der Löschwasserbedarf festzulegen.

Zur Dimensionierung der erforderlichen Löschwasserversorgung ist das Arbeitsblatt W405 (Technische Regel

„Arbeitsblatt W405“ des DVGW (Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V.)) sowie das Arbeitsblatt W331 zu verwenden. Die bereitzustellende Löschwassermenge ist in Abhängigkeit von der:

- Zahl der Vollgeschosse,
- Geschossflächenzahl,
- Bauart (hier: feuerbeständige, hochfeuerhemmende, feuerhemmende Umfassungen; harte Bedachung) aus dem Arbeitsblatt W405 zu entnehmen.

Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Aus einsatztaktischen Gründen muss von jedem Gebäudezugang in max. 150 m Entfernung eine Entnahmestelle für Löschwasser (Hydrant im öffentlichen Straßenland) vorhanden sein bzw. vorgesehen werden; der Mindestabstand soll 15 - 20 m nicht unterschreiten.

Flächen für die Feuerwehr

Die Flächen für die Feuerwehr sind in Anlehnung an die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (aber auch öffentlicher Verkehrsfläche) (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

Zu rückwärtigen Gebäuden und zu Gebäuden, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, müssen geeignete Zufahrten oder Zugänge (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) und geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen vorhanden sein.

Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der zum Anleitern bestimmten Stelle mehr als 8 m über Gelände liegt, ist eine Zu- und Durchfahrt (von öffentlichen Verkehrsflächen aus) zu schaffen.

Freihaltung von Sichtfeldern an Einmündungen und Grundstücksausfahrten

An öffentlichen Straßeneinmündungen sind die erforderlichen Sichtbeziehungen durch das Freihalten von sogenannten Sichtdreiecken zu gewährleisten. Innerhalb dieser Sichtdreiecke dürfen keine sichtbehindernden Baulichkeiten, Einfriedungen, Parkstände, Bepflanzungen oder anderes errichtet werden, die eine Höhe von 0,80 m übersteigen. Dies gilt auch für die Ausfahrten aus den Grundstücken auf die Erschließungsstraße.

Fluglärm durch PIS Landestelle am Helios-Spital Überlingen

Östlich des Plangebietes liegt die PIS Hubschrauberlandestelle des Helios Spital Überlingen. Der An- und Abflugkorridor liegt teilweise über dem geplanten Wohngebiet „Südlich Härten“. Es ist mit Fluglärm (Tag und Nacht) durch überfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen. Die Hubschrauberlandestelle des Helios Spital Überlingen wird ausschließlich für Rettungsflüge durch den ADAC (Allgemeiner Deutscher Automobil-Club), die Deutsche Rettungsflugwacht DRF und sonstige Rettungsunternehmen genutzt. Rettungsflüge finden, weitgehend gleichmäßig verteilt, aufgrund der Zweckbestimmung (Rettung von Menschenleben), das ganze Jahr über statt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von in Zusammenhang mit Flugbewegungen der Hubschrauberlandestelle ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.



Bebauungsplan „Südlich Härten“ **Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen und** **örtlichen Bauvorschriften**

ENTWURF

Fassung vom 15.11.2022

Impressum

Stadt Überlingen
Abteilung Stadtplanung
Bahnhofstraße 4
88662 Überlingen

mail stadtplanung@ueberlingen.de

T. 07551 99 1327

F. 07551 99 1422

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Räumliche und strukturelle Situation | 3 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 1.2 | Nutzung..... | 3 |
| 1.3 | Denkmalschutz | 3 |
| 2. | Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung..... | 3 |
| 2.1 | Wohnquartier und Kindergarten | 3 |
| 2.2 | Pflegezentrum | 6 |
| 2.3 | Überarbeitung der Planung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | 9 |
| 3. | Übergeordnete Planungen..... | 10 |
| 3.1 | Raumordnung | 10 |
| 3.2 | Flächennutzungsplan..... | 10 |
| 3.3 | Rechtsverbindliche Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches | 11 |
| 3.4 | Schutzgebiete | 11 |
| 4. | Standortalternativen und Standortwahl | 11 |
| 5. | Regenwassermanagement | 12 |
| 5.1 | Entwässerungskonzept..... | 12 |
| 5.2 | Überflutungsnachweis Neubaugebiet „Südlich Härten“ | 17 |
| 6. | Klimaanalyse..... | 17 |
| 7. | Flugverkehr in Verbindung mit P.I.S. Landestelle am Helios Spital Überlingen | 18 |
| 8. | Flächenbilanz | 18 |
| 9. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 19 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)..... | 19 |
| 9.2 | Sonstiges Sondergebiet - Pflegezentrum | 19 |
| 9.3 | Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten | 19 |
| 9.4 | Maß der baulichen Nutzung..... | 19 |
| 9.5 | Bauweise | 21 |
| 9.6 | Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze und Baulinien)..... | 21 |
| 9.7 | Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen..... | 21 |
| 9.8 | Verkehrsflächen..... | 22 |
| 9.9 | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser | 22 |
| 9.10 | Öffentliche Grünflächen..... | 22 |
| 9.11 | Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bepflanzungen | 23 |
| 9.12 | Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten..... | 23 |
| 10. | Umweltbericht, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung..... | 23 |
| 11. | Örtliche Bauvorschriften..... | 25 |
| 11.1 | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung..... | 25 |
| 11.2 | Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen | 25 |
| 12. | Anlagen..... | 27 |

1. Räumliche und strukturelle Situation

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das im Nordwesten, in Randlage an der Kernstadt, über dem Stadtgebiet liegende Plangebiet umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 4,7 ha. Durch die topografisch begünstigte Lage weist das Plangebiet in Teilbereichen Seeblick auf und bei entsprechender Wetterlage einen Blick auf das Alpenpanorama.

Im Osten grenzt an den räumlichen Geltungsbereich das Überlinger Krankenhaus „Helios-Spital“ an. In Richtung Süden grenzen sowohl an das Krankenhaus als auch an das Plangebiet Wohnquartiere an. In Richtung Westen grenzt der freie Naturraum mit dem Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“ an das Plangebiet an. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befinden sich Streuobstwiesen, ein Wohnmobilstellplatz sowie ein Lebensmittelmarkt. In einer Entfernung von ca. 100 m, in Richtung Norden, liegt das „Salem International College“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke mit den Nummern: 1706 teilweise, 1711 teilweise, 1718/2, 1718/3, 1718/4, 1724, 1729, 1731, 1732, 1734 teilweise, 1737, 1741, 1823 teilweise.

1.2 Nutzung

Gegenwärtig werden die Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen genutzt. Konkret handelt es sich dabei um Acker- und Grünflächen. Vereinzelt gibt es Streuobstbestände sowie in den Randbereichen Extensivgrünland.

1.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Baden-Württemberg (DSchG BW).

2. Erfordernis, Ziel und Zwecke der Planung

2.1 Wohnquartier und Kindergarten

Als begehrter Wohnstandort in der Bodenseeregion ist die Stadt Überlingen durch eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum geprägt. Die Kernstadt selbst verfügt über nur noch wenige größere, zusammenhängende Freiflächen, die eine weitere Entwicklung im Bestand zulassen. In den letzten Jahren wurden vermehrt Baugebiete in Ortsteilen entwickelt. Diese wurden überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen–Owiningen–Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet „Südlich Härten“ teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Zur Deckung des Wohnbedarfs ist die Entwicklung eines verdichteten Stadtquartiers notwendig, hierzu soll die geplante Wohnbaufläche nun im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Ziel ist es ein durchmischtes Stadtquartier, in dem alle potentiellen Interessensgruppen berücksichtigt werden, zu entwickeln. Die soziale Durchmischung spielt dabei eine zentrale Rolle.

Zur Ermittlung des konkreten Überlinger Wohnungsbedarfs hat das Institut empirica 2019 die „Wohnungsbedarfsanalyse und das Handlungskonzept Wohnen“ erstellt. Demnach ist zur Deckung des Wohnungsbedarfs (in der Hauptvariante) die Fertigstellung von 917 Wohneinheiten für den Zeitraum 2018 bis 2030 erforderlich. Kurzfristig (Zeitraum 2018 bis 2020) besteht ein Bedarf von durchschnittlich 79 WE p.a. Mittelfristig (Zeitraum 2021 bis 2025) sind durchschnittlich 77 WE p.a. und langfristig (Zeitraum 2026 bis 2030) durchschnittlich 58 Wohneinheiten p.a. fertig zu stellen.

49 % der erforderlichen Wohnungen sollen im Geschosswohnungsbau und 51 % als Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. in kleineren überschaubaren Einheiten bis max. sechs Wohneinheiten pro Gebäude

erstellt werden. Zur Deckung dieses Wohnbedarfs müssen Flächen in der Kernstadt von Überlingen als auch in den Teilorten baulich entwickelt werden.

Zur Findung eines städtebaulichen Konzeptes wurde im Jahr 2018 eine städtebauliche Planungskonkurrenz mit 5 teilnehmenden Büros durchgeführt. Die mit dem 1. Preis bedachte Arbeit bildet die Grundlage des Bebauungsplans „Südlich Härten“.

Neben der beschriebenen Wohnbebauung und der geplanten Errichtung eines Pflegezentrums soll im Plangebiet ein neuer Kindergarten mit bis zu 8 Gruppen realisiert werden. Ziel der Stadt Überlingen ist es mit der Überplanung des Plangebietes ein nachhaltiges und städtebaulich hochwertiges Baugebiet zu entwickeln.



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf, Stand 27.09.2019 nach der Überarbeitung des Beitrages zur Planungskonkurrenz 1. Preisträger Hähnig und Gemmeke Tübingen mit Planstatt Senner, Überlingen

Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes des 1. Preises zum Stand der Planungskonkurrenz

Mit der städtebaulichen Entwicklung des Baugebiets „Südlich Härten“ entsteht ein neuer Stadtbau-stein, der die bestehenden Stadtstrukturen erweitert und eine neue Verbindung zum Salem International College schafft. Die neue Bebauung fügt sich sanft in die historische und wertvolle Drumlin-Landschaft ein und macht diese weiterhin erlebbar. Mit den vielfältigen Wohnformen werden sowohl soziale Durchmischung als auch hohe Aufenthalts- und Wohnqualität geschaffen.

In Beziehung zu den besonderen topografischen Begebenheiten werden drei unterschiedliche Baugebiete ausformuliert:

Der im Nord-Westen gelegene Bereich wird durch das Pflegeheim und dessen weitere Nutzungen geprägt und stellt sowohl den Auftakt in das neue Areal als auch den ersten möglichen Bauabschnitt dar. Das Wohngebiet im Nordwestlichen Bereich liegt auf einer Anhöhe des Drumlins und bildet eine neue Raumkante zum bestehenden Helios-Spital. Durch die wohlgegliederten Gebäudestrukturen werden hier geschützte Wohnhöfe sowie offene Übergänge zu den angrenzenden Grünbereichen geschaffen.

Treffpunkte wie die Gemeinschaftsgärten schaffen einen Raum für Begegnung und Kommunikation. Das neue Wohnquartier im Süden schließt harmonisch an die bestehende Stadtstruktur an und bildet mit punktartigen Solitärgebäuden eine zum Freiraum offene Struktur mit hoher Wohnqualität. Im Norden des Entwicklungsgebiets, auf der zur Disposition stehenden privaten Fläche, soll ein Mehrgenerationenhaus als Solitär entstehen, dessen Zufahrt neben drei prägenden Pappeln und der Gedenkstätte liegt und separat vom westlichen Härtenweg erschlossen wird. *Anmerkung: Im Rahmen der Überplanung wurde beschlossen, dass dieser Standort zukünftig durch den notwendigen Kindergarten belegt werden soll.*

An der im Norden liegenden Linden- und Ahornallee öffnet sich ein großzügiger Vorplatz, welcher vom Pflegeheim gefasst und mit seinem grünen Blätterdach den Auftakt in das neue Baugebiet schafft. Die Erschließung verläuft von Nord nach Süd und bindet die Wohnquartiere mit einer Ringschließung oder Stichen an, die von blühenden Bäumen begleitet werden. Der großzügige Quartiersplatz in der Schnittstelle der Grünzüge fungiert als Gelenk zwischen den neuen Quartieren und Nachbarschaften. Er bildet einen Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität, unterstützt das Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen und eröffnet im Besonderen für sozial gemischte und generationenübergreifende Wohnformen zusätzlichen Raum - eine Quartiersmitte, aus deren Position die identitätsstiftende Drumlin-Landschaft gut erlebbar ist. Das neue Entwicklungsgebiet wird von Nord nach Süd sowie von Ost nach West von einem bespielten Grünzug durchwegt und schafft eine Vernetzung der bestehenden Freiraumstrukturen, die als Naherholungsgebiet einen hohen Stellenwert einnehmen. Die bestehenden Bäume im Grünzug werden erhalten und durch weitere lockere Obstbäume, die sich aus der bestehenden Streuobstwiese entwickeln, ergänzt. Um sowohl die bestehenden Strukturen, als auch die neuen Wohnquartiere mit dem hochwertigen Landschaftsraum zu verbinden, werden neue Fuß- und Radwege in die Grünzüge eingebunden. Diese geschwungen in die Landschaft gesetzten Wege lassen einen die hügelige Drumlin-Landschaft bewusst erleben. In dem Grünzug finden zahlreiche Spiel- und Erlebnismöglichkeiten ihren Platz und bieten den umliegenden Wohngebieten einen qualitativ hochwertigen Freiraum.

Der Freiraum nutzt die Topographie, so dass das aufkommende Regenwasser natürlich in Muldenrigolen aufgefangen werden kann. Natürliche Retentionsflächen im südlichen und nördlichen Teil des Planungsgebiets fassen zudem das Wasser starker Regenfälle. Der entstandene Wasserlauf mündet auf dem zentralen Quartiersplatz in einen Brunnen und trägt neben einem großen Platzbaum zur Identität des Ortes bei.

Das geplante Pflegeheim bildet den zentralen Übergang vom Salem International College und dem Helios-Spital auf der einen Seite und den bestehenden und geplanten Stadtstrukturen auf der anderen Seite. Hierfür fügt es sich in seiner Form und Ausrichtung in die besondere Topografie ein, wodurch beschützte Freibereiche ausgebildet werden, die zum Beispiel als Demenzgärten genutzt werden kön-

nen. Im Erdgeschoss finden der Empfang sowie die Tages- und Kurzzeitpflege ihren Platz. Im rückwärtigen Bereich, welcher sich in den Hang einfügt, ist der Versorgungs- und Techniktrakt verortet. Die Pflegeplätze befinden sich in den drei Obergeschossen und werden durch die Innenhöfe attraktiv gestaltet. In Verlängerung im Süden des Pflegeheimes sind eine mögliche Erweiterung, sowie ein Baukörper für das Personalwohnen, realisierbar.

Im gesamten Entwicklungsgebiet entsteht eine hochwertige und attraktive Wohnungsvielfalt für unterschiedliche Wohnbedürfnisse, sowohl im geförderten Wohnungsbau als auch im Wohneigentum. Unterschiedliche Wohnungstypologien schaffen ein differenziertes Gemenge für Familien, barrierefreies Wohnen, seniorenrechtliches Wohnen, Appartements bis hin zu großzügigen 5-Zimmer-Wohnungen. Alle Wohnungen sind bestbelichtet, südwestorientiert und haben vorgelagerte, großzügige und geschützte Terrassen, Loggien, Wintergärten oder Gartenbereiche. Der Anteil der öffentlich geförderten Wohnungen wird im Nordöstlichen Bereich des Gebiets vorgeschlagen. Bei der Gestaltung der Freiräume und Außenanlagen wird großer Wert auf definierte öffentliche und private Gartenbereiche gelegt. Im gemeinsamen Wohnhof sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche vorgesehen. Müllstandorte, überdachte Fahrradabstellplätze und Eingangsvorzonen sind in dieses Freiraumkonzept eingebunden.

Die Parkierung für den Geschosswohnungsbau erfolgt in einer gemeinsamen Tiefgarage, die direkt an den jeweiligen Gebäuden Topografienutzend, eine durchgängige Barrierefreiheit gewährleistet. Die Parkplätze für die Reihen-/Stadthäuser werden an der Erschließungsstraße als Carportanlagen gesammelt. Die Parkierung der Einfamilien- und Doppelhäuser erfolgt Gebäudeintegriert auf dem jeweiligen Grundstück. Ein hoher energetischer Standard der Gebäude wird als selbstverständlich erachtet. Durch die gewählte Flachdachform sind ergänzend Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen als Beitrag in Richtung Energieautarkie vorgesehen.

Durch die offene Siedlungsstruktur, dem sensiblen Umgang mit der Topografie und dem Landschaftsraum sowie den durchgängigen Grünzug bleibt die hohe siedlungsklimatische Qualität des Entwicklungsgebiets „Südlich Härten“ erhalten.

Insgesamt entsteht eine, sich an die besonderen topografischen Gegebenheiten, angepasste, harmonische städtebauliche Struktur mit eigenständigem Charakter, die sich in Ausformulierung und Dichte gut in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt. Der bewusste Umgang mit der Drumlin-Landschaft und hohe Wohnqualitäten bilden dabei die Basis für einen kulturell, sozial und ökonomisch nachhaltigen Städtebau.

2.2 Pflegezentrum

Neben der Wohnbauentwicklung ist es Ziel der Stadt Überlingen und des Spital- und Spendfonds Überlingen, auf einer ca. 1,1 ha großen Teilfläche des Plangebietes, ein Pflegezentrum zu realisieren. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen–Owiningen–Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet „Südlich Härten“ teilweise als Sonderbaufläche dargestellt. Das Pflegezentrum „St. Ulrich“, welches derzeit noch in der Kernstadt von Überlingen seinen Standort betreibt, wird den bestehenden Standort aufgeben um sich im Plangebiet niederzulassen.

Im Jahr 2019 wurde ein nichtoffener Realisierungswettbewerb mit anschließendem VgV-Verfahren durchgeführt. Die Arbeit des 1. Preisträgers wurde im anschließenden VgV-Verfahren als Grundlage des Bebauungsplans für die Realisierung des Pflegezentrums ausgewählt.



Abb. 2: Wettbewerbsbeitrag Lageplan

1. Preisträger Hähnig und Gemmeke, Tübingen mit Planstatt Senner, Überlingen

Erläuterung des Entwurfes des 1. Preises zum Stand des Realisierungswettbewerbes

Mit dem Neubau eines Pflegezentrums zwischen dem Neubaugebiet „Südlich Härten“ und dem orts- und landschaftsraum-prägenden Drumlin Härten bietet sich die Möglichkeit einen angemessenen Auftakt im Norden des neu entstehenden Quartiers zu formulieren.

Durch die Realisierung von drei Bauabschnitten in drei gesonderten Baukörpern wird eine Verzahnung und Transparenz mit dem Landschaftsraum nach Südwesten erreicht und weiterhin Blickbeziehungen zwischen Wohnbebauung und Drumlin ermöglicht. Die städtebauliche Figur des ersten Bauabschnitts bildet einen Vorplatz an der nordöstlichen Ecke des Baufeldes und markiert damit den logischen und akzentuierten Hauptzugang zum Gebäude.

Die Wohngruppen des Pflegezentrums orientieren sich um geschützte grüne Innenhöfe, die im Kontrast zum Ausblick in die Landschaft aus den Zimmern steht. Die Innenhöfe der Gebäude wechseln sich mit Platzsituationen unterschiedlicher Qualitäten zwischen den Gebäuden ab und binden die einzelnen

Bausteine so zu einem Gesamtensemble zusammen. Neben der geschützten Atmosphäre der Innenhöfe wird für Bewohner und Besucher im östlichen Teil des Baugrundstücks die für die Landschaft charakteristische Hangsituation erlebbar gemacht. Im Bereich der Beschützenden Abteilung geht der geschützte Innenhofbereich unter dem westlichen Gebäudeteil hindurch in einen begrenzten Demenzgarten über, der sich in den bestehenden Hang hinein entwickelt. Im Unterschied dazu sind die Außenbereiche der Jungen Pflege, der Wohngruppen des zweiten Bauabschnitts sowie dem Hospiz an ein weitläufiges Wegenetz angeschlossen, das sich über den Hang hinauf zum Aussichtspunkt Drumlin Härten zieht, von dem aus Bewohner und Besucher den Ausblick über den Bodensee ins Alpenpanorama genießen können.

Die nach Süden ausgerichteten Gebäude ermöglichen die Nutzung von Solarthermie bzw. werden als begrünte Dächer ausgebildet. Das anfallende Niederschlagswasser wird der natürlichen Retentionsfläche zwischen Neubaugebiet und Pflegezentrum zugeführt. Die vorgeschlagenen Dachbegrünungen speichern und verzögern den Regenwasserabfluss.

Das Pflegezentrum im Neubaugebiet „Südlich Härten“ orientiert sich zum zentralen Platz, es bekommt mit dem Platz ein öffentliches Vorfeld, an dem sich das Eingangsfoyer mit der Cafeteria befindet. Die Cafeteria und der Andachtsraum lassen sich in die Eingangshalle integrieren und zuschalten. Das vielfältige Nutzungsangebot des Seniorenzentrums kann optimal umgesetzt werden. Die Eingangshalle ermöglicht Durchblicke zum grünen Lichthof, schafft Orientierung und bietet Raum sowohl für offene als auch für geschützte Aktivitäten. Die Eingangshalle fungiert als Gelenk zwischen öffentlichem und privatem Raum.

Im ersten Obergeschoss schließt die erste Wohnbereichsebene an den Garten an.

In dieser Ebene sind die Wohnbereiche für dementiell erkrankte Bewohner sowie Junge und Tagespflege geplant. Ein direkter geschützter Zugang in den Garten wird dadurch ermöglicht.

Alle Zimmer orientieren sich nach außen. Die Erschließung erfolgt ringförmig, sodass Rundgänge und Spaziergänge um den grünen Innenhof, das Atrium gegeben sind und Ausblicke, Begegnungs- und Ruheorte angeboten werden. Rettungswege und Brandabschnittsbildung werden durch offenstehende Brandschutzportale subtil in die hellen und übersichtlichen Flure integriert. Es entsteht ein Spannungsfeld von introvertierten und offenen gemeinschaftlichen Räumen.

Durch die Gebäudetypologien der Atrien ergeben sich lichtdurchflutete Erschließungs- und Aufenthaltszonen. Aufweitungen in den Erschließungsbereichen bilden die Zugangszonen für die Pflegezimmer. In diesen Nischen ermöglicht der Wechsel in Materialität und Farbgebung sowohl eine Orientierung als auch ein Vorfeld für das eigene Zimmer.

Die nördlich angrenzenden, direkt zugeordneten oberirdischen Stellplätze werden in dieses Konzept räumlich-funktional eingebunden. Die Trennung von Anlieferung, Andienung und Haupteingang schafft einen geschützten sicheren Eingangsbereich für die zukünftigen Bewohner, Benutzer, Nachbarn und Gäste.

Das in die Topographie integrierte Seniorenzentrum erhält auf Erdgeschossniveau einen Sichtbetonsockel. Die darüber liegenden Geschosse der Wohngruppen erhalten eine Klinkerfassade, die mit offenen, perforierten und geschlossenen Bereichen spielt. Durch den Wechsel unterschiedlicher Klinkerformate wird sie subtil gegliedert, behält jedoch die Ruhe eines homogenen Baukörpers.

Es ist vorgesehen, das Pflegeheim an ein hausinternes Blockheizkraftwerk anzuschließen und ergänzend wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Neubaus vorgesehen. Die kompakte Bauweise ergibt ein günstiges A/V-Verhältnis (Hüllfläche/Volumen) und unterstützt somit die gewünschte Optimierung des Energieverbrauchs. Ziel ist es, das Gebäude als Passivhausstandard zu realisieren.

Ein neuer Architekturbaustein, der im Kontext von Landschaftsraum und städtebaulicher Entwicklung ein eigenständiger, präsender Auftakt im Westen Überlingens formuliert.

2.3 Überarbeitung der Planung im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der Spital- und Spendfonds Überlingen in seiner Stellungnahme eine Änderung der Planung, mit dem Ziel, weitere Wohnbaufläche zugunsten des Spital- und Spendfonds Überlingen zu generieren, eingegeben. Der städtebauliche Entwurf wurde daraufhin überarbeitet und mit Stand vom 05.03.2021 durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen in seiner öffentlichen Sitzung am 05.05.2021 als Grundlage für den Bebauungsplan beschlossen.



Abb. 3: Städtebaulicher Entwurf, Stand 05.03.2021 nach der Überarbeitung zur Schaffung weiterer Wohnbauflächen, Hähmig und Gemmeke Tübingen mit Planstatt Senner, Überlingen

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Raumordnung

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002).

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Darstellungen der Fortschreibung des Regionalplans Bodensee-Oberschwaben (Entwurf zum Satzungsbeschluss)



Abb. 4: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der Fortschreibung des Regionalplan (Lage des Plangebiets durch rote Kreise markiert)

3.2 Flächennutzungsplan

Für das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen - Owingen - Sipplingen (April 1998) eine geplante Wohnbaufläche im nordöstlichen Bereich eine geplante Sonderbaufläche (Klinik), eine Bestandsfläche für Gemeinbedarf (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Ein untergeordneter Flächenanteil im Norden ist als Fläche für die Landwirtschaft sowie im Norden und Nordwesten als Grünfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Teiländerung wird als 16. Teiländerung des Flächennutzungsplanes geführt.

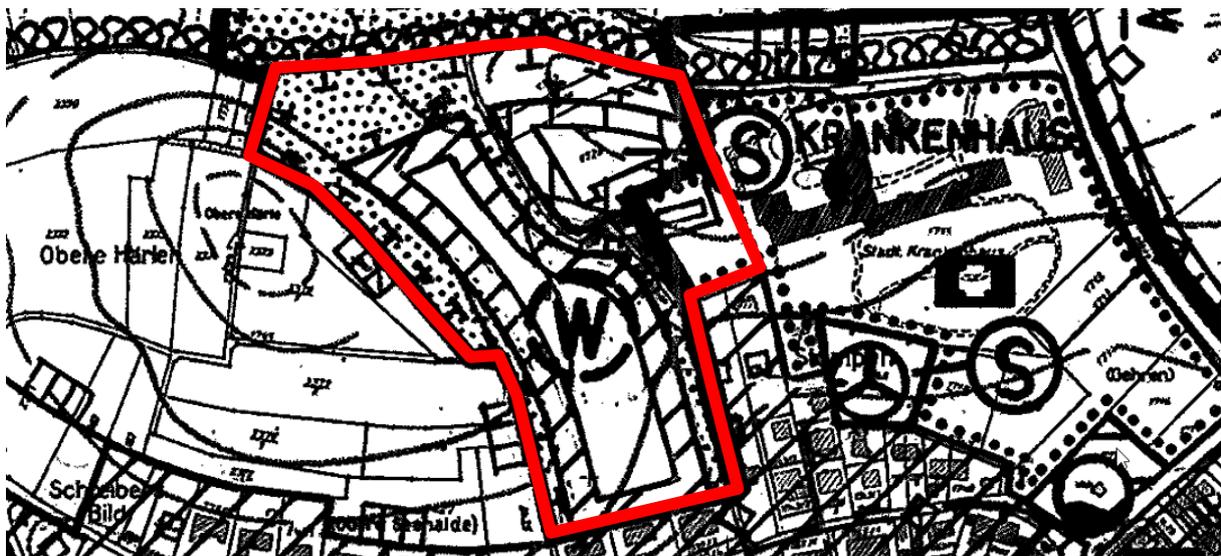


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Überlingen-Owingen-Sipplingen (1998) (Lage des Plangebiets durch rote umrandet)

3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Im Norden überlagert der räumliche Geltungsbereich den seit dem Jahr 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nördlich Härten“. Im Bereich der Überlagerung setzt der Bebauungsplan „Nördlich Härten“ eine private Grünfläche fest. Die Fläche der Überlagerung konnte durch die Stadt Überlingen erworben werden und wird entsprechend der Anforderungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes überplant.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südlich Härten“ werden alle bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ersetzt.

3.4 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

An die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches schließt das Landschaftsschutzgebiet Bodenseeufer (19 Teilgebiete) Schutzgebiets-Nr. 4.35.031 an. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehen keine Landschaftsschutzgebiete.

Wasserschutzgebiet

Im Norden grenzt an den räumlichen Geltungsbereich, nördlich des Härtenweges, die Wasserschutzgebetszone III und IIIA ZV BWV/ Überlingen (LUBW-Nummer 435.029, VO vom 06.07.1987) an. Im Bereich nördlich des Härtenweges überlagert der räumliche Geltungsbereich das Wasserschutzgebiet. In diesem Bereich sind Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Altlasten

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastenflächen kartiert.

Kampfmittelbelastung

Im Rahmen der vorbereitenden Baugrunduntersuchungen wurde eine Luftbildauswertung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt. Das Gutachten mit Stand vom 17.06.2020 ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis des Gutachtens wird zusammengefasst, dass sich auf keinem der untersuchten Luftbilder im Untersuchungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung Hinweise finden lassen, die auf einen Beschuss mit Artillerie oder einer Bombardierung mit Sprengbomben rückschließen lassen. Ebenso sind keine Hinweise auf zerstörte Gebäude, Flakstellungen, Grabensysteme und weitere militärisch genutzte Strukturen auszumachen.

4. Standortalternativen und Standortwahl

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen sieht für die Gemarkung Überlingen mit seinen Teilorten 2 größere, zusammenhängende geplante Wohnbauflächen vor. Zum einen das vorliegende Plangebiet „Südlich Härten“, dessen Flächen sich zum überwiegenden Teil im Eigentum des Spital- und Spendfonds Überlingen sowie der Stadt Überlingen befinden. Zum anderen ist im Flächennutzungsplan die sog. Fläche „Flinkern“ als größere, zusammenhängende geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Flurstücke innerhalb der Fläche „Flinkern“ befinden sich zum überwiegenden Teil in privatem Eigentum. Eine Entwicklung scheint hier auf absehbare Zeit nicht möglich. Die Stadt Überlingen hat sich daher entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung der Fläche „Südlich Härten“ entschlossen.

5. Regenwassermanagement

Heutige Planungen verfolgen das Ziel anfallendes Regenwasser im Quartier zurückzuhalten. Die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung vor Ort bietet Vorteile für die vorhandene Vegetation, einen verbesserten Überflutungsschutz und begünstigt zudem das lokale Klima. Nach einer Prüfung der Rahmenbedingungen werden die Chancen und Schwächen der einzelnen Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung bewertet. Ein nachhaltiges Entwässerungssystem verfolgt somit das Ziel den Wasserhaushalt am jeweiligen Standort möglichst wenig zu beeinflussen.

Im Baugebiet Südlich Härten werden zwei Anstauziele von Regenwasser verfolgt. Das auf den öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist, in die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen, einzuleiten und dort zu versickern. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist bis zu einem 30-jährigen Regenereignis (>30 J), flächig auf den privaten Grundstücken zu versickern. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser kann ab einem Regenereignis grösser des 30-jährigen (30 J <) Regenereignisses, in die öffentlichen Retentions- und Versickerungsmulden eingeleitet werden.

5.1 Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasserableitung

Das im Baugebiet anfallende Schmutzwasser wird in Freispiegelkanälen gesammelt und dem bestehenden Mischwasserkanal in der Schreibersbildstraße zugeführt. Die weitere Ableitung erfolgt über das RÜB Wagsautergraben zur Kläranlage in Seefeldten.

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Im Baugebiet „Südlich Härten“ ist ein Regenwasserkonzept vollständig ohne Regenwasserabfluss im Kanal oder oberflächlich geplant. Ziel ist es ein niederschlagsabflussfreies Baugebiet zu realisieren. Sämtliches Niederschlagswasser soll zurückgehalten werden und vor Ort im Plangebiet versickern, durch Pflanzen transpiriert oder direkt verdunstet werden.

Eine Kombination von vernetzten abflussvermeidenden Maßnahmen ermöglicht, dass auf die Herstellung eines kostenintensiven Regenwassersammlers, welcher vom Plangebiet durch das Stadtgebiet zum Bodensee führen müsste, verzichtet werden kann. Durch die geologische Bestandsituation, die topografische Situation eines Südhangs Richtung Stadtkörper und den Verzicht auf Ableitung ist ein besonderes Regenwasserkonzept notwendig.

Auch bei der Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Bodensee müsste das Regenwasser zunächst im Plangebiet über eine Bodenpassage gereinigt und anschließend in einer Regenwasserleitung in Richtung Bodensee abgeführt werden.

Der Untergrund ist zwar versickerungsfähig, es muss jedoch langsam und möglichst wie im Bestand versickert werden, um Gefahren der Mobilisierung von Feinmaterial zu vermeiden, was zu Hangrutschungen und Wasseraustritten im südlichen Bereich führen könnte. Das Ziel ist es, die Wasserhaushaltsbilanz positiv zu beeinflussen und einen Oberflächenabfluss zu vermeiden. Dabei soll eine geringe Grundwasserneubildungsrate eingehalten werden und ein Fokus auf die Verdunstung gelegt werden.

Wasserhaushaltsbilanz (GESAMT)

Datum 28.08.2020

Wasserhaushaltsbilanz südlich Härten GESAMT

| | | | | |
|---------------------|-------|--|--|--|
| Niederschlag | 914 | | | |
| Brutto Gesamtfläche | 45954 | | | |

| | RD (Oberflächenabfluss) | GWM (Grundwasserneubildung) | Eta (aktuelle Evapotranspiration) |
|----------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| unbebaut | 164 | 200 | 550 |
| bebaut | 0 | 262 | 652 |

| | a (Abfluss) | g (Grundwasser) | v (Verdunstung) |
|----------|-------------|-----------------|-----------------|
| unbebaut | 0,18 | 0,22 | 0,60 |
| bebaut | 0 | 0,286 | 0,714 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|-------|-------|
| Abweichung vom un bebauten Zustand | -0,18 | 0,067 | 0,112 |
|------------------------------------|-------|-------|-------|

| Flächen | Größe (m ²) | a | g | v | Zufluss (m ³) | RD (m ³) | GWN (m ³) | Eta (m ³) |
|---------------------------------|-------------------------|-------|-------|-------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dach alle Deckungsmaterial | 3814 | 0,91 | 0 | 0,09 | 3486,00 | 3172,26 | 0,00 | 313,74 |
| Flachdach mit Intensivbegrünung | 11444 | 0,3 | 0 | 0,7 | 10459,82 | 3137,94 | 0,00 | 7321,87 |
| teildurchlässiger Fugenbelag | 7383 | 0,479 | 0,36 | 0,161 | 6748,06 | 3232,32 | 2429,30 | 1086,44 |
| Wassergebundene Decke | 973 | 0,085 | 0,555 | 0,36 | 889,32 | 75,59 | 493,57 | 320,16 |
| Gärten, Grünanlagen | 18690 | 0,1 | 0,3 | 0,6 | 17082,66 | 1708,27 | 5124,80 | 10249,60 |
| Asphalt, fugenloser Beton | 3650 | 0,756 | 0 | 0,244 | 3336,10 | 2522,09 | 0,00 | 814,01 |
| Summe | | | | | 42001,96 | 13848,47 | 8047,67 | 20105,81 |

| Maßnahmen | | |
|--|-------|--------|
| Bäume mit Baumrigole | 400 | 4380 |
| Versickerungsmulde mit spez. Staudenflur | 4345 | 4345 |
| Regenwassernutzung | 14345 | 1147,6 |
| Versickerungsschacht | 12 | |
| Summe | | 9872,6 |

| | | | | |
|-------|----------|---|----------|----------|
| Summe | 42001,96 | 0 | 12023,55 | 29978,41 |
|-------|----------|---|----------|----------|

a,g,v-Werte Programm Wasserbilanz-Expert (WABILA)

Annahme
 Baumrigole Bäume verdunsten an Spitzentage bis zu 670l/d (Embren et al. 2009) 3,35l/m²(angestrahlte Blattfläche)/d Baum mit 200m² Fläche (Zimmermann, L., 2008) -> Jahres durchschnitt etwa 1,5l/d/m²
 Transpirationssummen Schlf., Seggenflur 1000mm (944 mm, 1095 mm) (Tuschl)
 Regenwassernutzung (Zisternenanlage) Gartenbewässerung Durchschnittswert 80/m²/a

Vergleich der Wasserbilanz

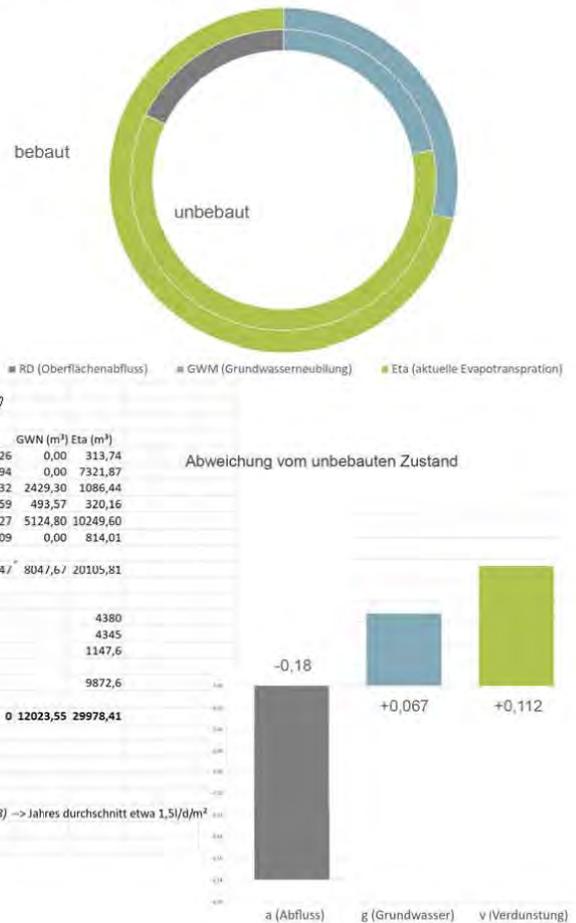


Abb. 6: Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet (Darstellung Planstatt Senner)

Im nördlichen Bereich herrschen, im Vergleich zum südlichen Bereich, bessere Versickerungsbedingungen durch einen höheren Kf-Wert und keine zum Stadtkörper exponierte Hanglage etc. Die topografischen Gegebenheiten (erhöhte Ost- Westbereiche) können dafür genutzt werden, möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser, im nördlichen Bereich zu versickern. Auch im südlichen Bereich kann eine Versickerung umgesetzt werden, in diesem Bereich werden jedoch unterstützende technische Lösungen in Form von z.B. Kaskaden notwendig.

Zur Realisierung des niederschlagsabflussfreien Baugebiets muss eine dezentrale Lösung entwickelt werden, die zum einen Speicherkapazitäten (Retention) bei Starkniederschlägen bereitstellen und gleichzeitig Kühlungseffekte durch die Verdunstung von Pflanzen (Evapotranspiration) bei Hitzeperioden erzielt. Im Normalfall nimmt die Grundwasserneubildungsrate bei klassischen Baugebieten durch Versiegelung ab, in diesem Fall soll sie nicht essenziell zunehmen. In der Wasserhaushaltsbilanz wird ein stärkerer Fokus auf Verdunstung gesetzt.

Da es im Umfeld des Baugebietes keinen Vorfluter gibt, der bei Versagen der Anlagen das überlaufende Wasser aufnehmen könnte, werden die Anlagen für die Aufnahme eines 100-jährigen Regenereignisses konzipiert. So ist sichergestellt, dass die Unterlieger durch das Neubaugebiet im Hinblick auf die Regenwasserableitung keine Nachteile erleiden.

Intensive Dachbegrünung

Ein wichtiger Punkt ist die Schaffung von Retentionsraum für Regenwasser auf intensivbegrüntem Dächern mit Abflussbeiwerten kleiner 0,3. Hierbei wird auf die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungs-

gesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL Stand 2018) verwiesen. Somit soll im Planungsgebiet 20cm Substrat verbaut werden und eine Aufbaudicke der Dachbegrünung von mind. 35cm erreicht werden.

Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist flächig oder über Retentionszisternen auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die untere Hälfte der Retentionszisterne dient dabei der Speicherung zur Brauchwassernutzung. Die Anlagen sind über einen Überlauf an die öffentlichen Versickerungsflächen anzuschließen.

Flächenversickerung

Unbelastete Verkehrsflächen, Zuwegungen und Terrassen sollen über Flächenversickerung mit offenerporigen Belägen (Abflussbeiwert kleiner 0,5) zur Abflussvermeidung beitragen. Durch die Dachbegrünung und die durchlässigen Beläge kann der angenommene Abflussbeiwert für das Quartier deutlich verringert werden von klassischen 0,6 auf etwa 0,35. Die Kombination von Stauden/Bäumen mit Versickerungsanlagen kann in Abhängigkeit vom Anwendungsbereich in unterschiedlichen Technisierungsgraden erfolgen. Die Bandbreite reicht von mit Stauden oder Bäumen bepflanzten Mulden bis hin zur Baum-Rigole als konstruktive Anlage. Diese neue Leitidee geht über die seit langem praktizierte Technik der reinen Ableitung oder Versickerung hinaus.

Das von diesen Flächen auf Privatgrundstücken abfließende Regenwasser wird nach der Reinigung durch eine Bodenpassage über Rigolen in den Untergrund versickert.

Das anfallende Niederschlagswasser der Quartierstraßen (nach DWA-M153 Typ F3) wird gesammelt und in die Retentionsmulden oder Baumscheiben der Baumrigolensysteme geführt. Dort wird das Wasser zum Teil von den Pflanzen direkt aufgenommen oder durch die belebte Bodenzone (30cm) versickert. Bei gewünschtem starkem Einsatz von Taumitteln sollte ein Absorber (Schacht oder Rinne) vorgeschaltet werden.

Baumrigole

Die Baumrigole soll bei den geplanten Straßenbäumen sowie Baumstandorten in versiegelten Flächen/Plätzen eingesetzt werden, um die Standortbedingungen und das Wasserangebot zu verbessern/optimieren. Die Baum-Rigole besteht wie das Mulden-Rigolen-Element (MRE) aus einer Versickerungsfläche, die temporär eingestaut werden kann, und einer unterirdisch angelegten Rigole. Teile dieser Rigole werden als Wurzelraum für einen Baum genutzt. Unterhalb des Wurzelraums befindet sich im Optimalfall ein zum anstehenden Boden hin verdichtetes Reservoir, welches sich mit Sickerwasser füllt, durchwurzelbar ist und bei einem gewissen Wasserstand überläuft und in der Umgebung versickert. Diese Kombination ermöglicht es, die Verdunstungskomponente gegenüber des normalen MREs zu erhöhen. Diese ergibt sich aus der Transpiration und der Evaporation der Blattflächen. Die Verdunstung unterliegt einem Jahresgang, der in den Sommermonaten zu Spitzenwerten von 670 l/d (Embrem et al. 2009) führen kann.

Retentionsmulden

Der letzte Baustein des Entwässerungskonzepts sind Retentionsmulden in den natürlichen Muldenlagen des Baugebiets. Aus verkehrsrechtlicher Sicht sollen diese Mulden nicht höher als 30 cm eingestaut werden, um auf eine Einzäunung verzichten zu können. Bei einem Regenereignis grösser des 30-jährigen Regenereignisses kann jedoch eine Einstauhöhe von max. 50cm erreicht werden. Im nördlichen Bereich soll das Wasser über längliche Mulden zurückgehalten und versickert werden. Dabei sind die Mulden an den oberen Randlagen mit einer Hochstaudenflur bepflanzte, um die Verdunstungsrate gegenüber einer ausgemähten Mulde zu erhöhen. Somit sollen mind. 1/3 der Fläche der Retentionsmulde als artenreiche Hochstaudenflur gestaltet, gepflegt und dauerhaft zu erhalten sein. Stellenweise können hier auch feuchtigkeitsverträgliche Baumarten stehen. Diese Hochstaudenflur dient zusätzlich als Abstandsgrün der öffentlichen Grünfläche zur Straße und zu privaten Grünflächen. Der zentrale flache Bereich kann als öffentlicher Grünraum genutzt und bespielt werden. Im mittleren und steilsten

Bereich des Baugebiets wird das Wasser in kaskadenförmigen, bepflanzten Mulden zurückgehalten. Im südlichen Bereich mit mittleren Gefälle werden einzelne bepflanzte Mulden angelegt.

Fehlendes Stauvolumen wird in Rigolen unter den Mulden bereitgestellt.

Zusammengenommen sind die beschriebenen Maßnahmen in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet „Südlich Härten“ zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern, ohne einen Abfluss durch Kanäle notwendig zu machen. Auch mit Blick auf die immer häufiger und stärker werdenden Starkregenereignisse scheint das vorliegende Entwässerungskonzept geeignet. Der Nachweis zur Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Entwässerungsgenehmigungsverfahren zu erbringen.

Beispielhafte Skizzen zur Erläuterung des Entwässerungskonzeptes

Alle Darstellung Planstatt Senner, Überlingen



Abb. 7 u. 8: Blick in die öffentliche Retentionsfläche, oben ohne Regenereignis, unten während eines Regenereignisses

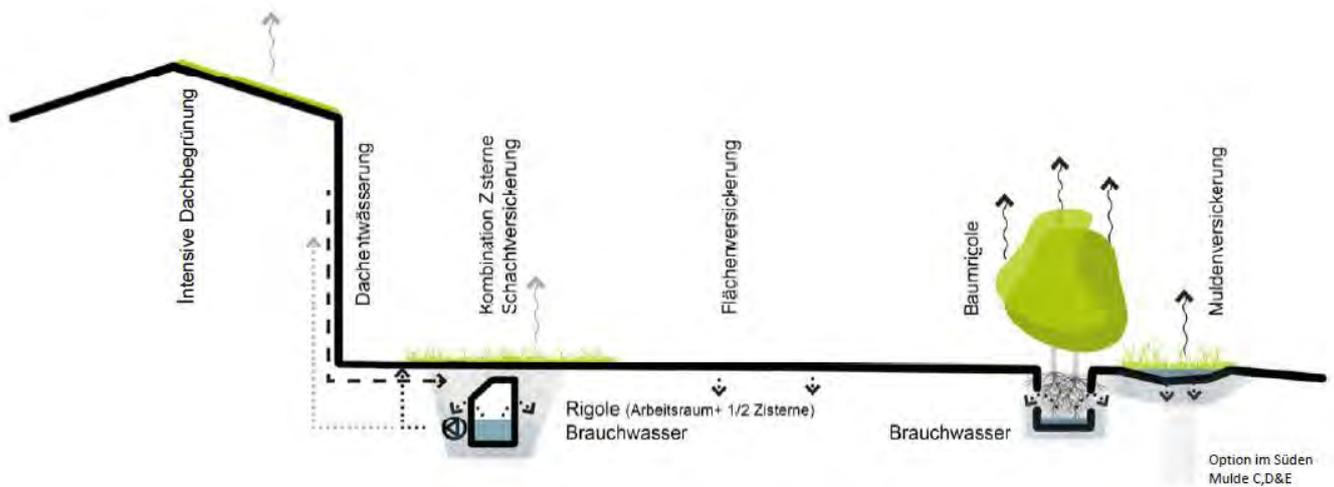
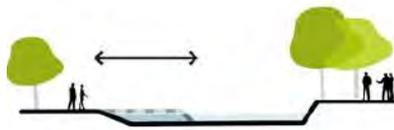


Abb. 9: Erläuternde Skizze zur Retentionszisterne sowie zur Baumrigole

**Mulden Retentions-/
Einstauflächen**



Versickerung



**Kaskaden
Verdunstung**



**Einstau/Rückhaltung
Dachbegrünung**



**Zisternen mit Retentionsvolu-
men Zwangsentleerung**

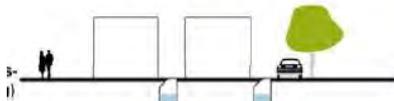


Abb. 10: Erläuternde Skizzen zu den geplanten Maßnahmen zur Abflussvermeidung

Abb. 11: Skizzen zur Modellierung der Retentionsflächen

5.2 Überflutungsnachweis Neubaugebiet „Südlich Härten“

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Gebiet das Abflussgeschehen bei Starkniederschlägen analysiert. Im Rahmen einer hydraulischen Überflutungsanalyse wurden die Auswirkungen der zukünftigen Bebauung auf das Abflussgeschehen betrachtet. Es wurden Berechnungen für das bestehende Gelände, wie auch das zukünftige Gelände, durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde ein Teilbereich aus der Gefährdungsanalyse des kommunalen Starkregenrisikomanagements der Stadt Überlingen betrachtet. Der Teilbereich umfasst das zukünftige Baugebiet "Südlich Härten" westlich des Überlinger Krankenhauses zwischen Härtenweg und Schreibersbildstraße. Es wurden sowohl für das bestehende Gelände, wie auch das Gelände nach der Bebauung Berechnungen durchgeführt.

Das Niederschlagswasser fließt in diesem Teilbereich entsprechend dem Geländegefälle nach Norden bzw. nach Südosten ab. Nach der Durchführung der Erschließungsmaßnahme wird das Regenwasser über Mulden und Rigolen in den Untergrund versickert.

Die Mulde 1 im Norden fließt beim extremen Ereignis über und Wasser fließt Richtung Salem-College ab. Hier soll die Verschlechterung der Situation durch eine ergänzende Maßnahme, z.B. Überprüfung und evtl. Verbesserung der bestehenden Regenwasserableitung in diesem Bereich oder Vergrößerung der vorhandenen Geländemulde, vermieden werden.

Es findet im Süden ein Überlauf der Mulde 7 über die Zuwegung zur Schreibersbildstraße statt. In den Vergleichen mit der Überrechnung für den Bestand ergibt sich eine Verbesserung der Situation. Bei der Geländemodellierung auf den Privatgrundstücken sind die bei der Überrechnung festgestellten kritischen Bereiche zu beachten. Sie sind so zu gestalten, dass sich dort kein Wasser ansammeln kann. Die Bereiche außerhalb des Baugebietes werden hier nicht weiter betrachtet. Dies erfolgt in der Gefährdungsanalyse des Gesamtgebietes.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

6. Klimaanalyse

Im Juni 2020 wurde durch das Büro INKEK GmbH eine Klimaanalyse mit Planungshinweisen zur Anpassung an den Klimawandel erarbeitet. Diese Analyse wurde durch den Gemeinderat der Stadt Überlingen am 20.07.2020 zur Kenntnis genommen und beschlossen, dass die Stadtklimaanalyse als Planungsgrundlage für die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung dient. Es wurde weiter beschlossen, dass auf der Grundlage der Ergebnisse/Szenarien der Stadtklimaanalyse für zukünftige städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, insbesondere bei der Ausweisung von neuen Baugebieten sowie bei Innenverdichtungsmaßnahmen im Siedlungsbestand, vertiefende stadtklimatische Untersuchungen (Mikroklima) erstellt werden.

Im Juli 2021 wurde der städtebauliche Entwurf mit Stand vom 05.03.2021 stadtklimatisch untersucht. Die Klimaexpertise kommt in ihrem Fazit zum Ergebnis, dass durch die Entwicklung der Fläche die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt wird. Dies gilt sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzende Nachbarschaft. Diese Einschätzung hat auch unter den projizierten Klimaveränderungen in der Zukunft Bestand, die durch den globalen Klimawandel hervorgerufen werden. Um diesen nicht zusätzlich zu beschleunigen, wird eine energieeffiziente Bauweise der gesamten Siedlung dringend empfohlen. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

7. Flugverkehr in Verbindung mit P.I.S. Landestelle am Helios Spital Überlingen

Das Helios Spital Überlingen betreibt eine Landestelle von öffentlichem Interesse (Public Interest Sites (P.I.S.)), die in der P.I.S._Masterliste des Luftfahrtbundesamtes (LBA) unter der Nummer BW385 gelistet ist. Die Gutachterliche Stellungnahme soll darstellen, ob das geplante Neubaugebiet „Südlich Härten“ in Bezug auf die PIS-Landestelle vereinbar ist.

Anhand der Höhenangaben der Hindernisbegrenzungsflächen, sollte sich grundsätzlich die geplante Wohnbebauung orientieren. Die somit mögliche Gebäudehöhe ergibt sich zwischen dem Differenzmaß der Hindernisbegrenzungsfläche und der Geländehöhe.

Das geplante Baugebiet „Südlich Härten“ kann aus Sicht der gutachterlichen Betrachtung umgesetzt werden, da insgesamt nur ein geringer Teil durch die An-/Abflugflächen der Landestelle betroffen ist. Die Höhenentwicklung, der in diesem Bereich betroffenen Gebäude, ist abhängig davon, ob die Bäume auf dem Grundstück 1744/1, eingekürzt werden können. Sollte dies nicht möglich sein, wäre eine höhere Gebäudehöhe möglich, was für die Zukunft nicht empfehlenswert ist. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage 6 beigefügt.

8. Flächenbilanz

| | | |
|---|----------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 2,02 ha | 43,3 % |
| Sondergebiet | 0,99 ha | 21,2 % |
| Gemeinbedarf | 0,30 ha | 6,4 % |
| Öffentliche Grünfläche | 0,65 ha | 13,9 % |
| Verkehrsflächen (Gehwege, Parkplätze, verkehrsberuhigter Bereich, Verkehrsgrün) | 0,71 ha | 15,2 % |
| Plangebiet | 4,67 ha | 100 % |

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (WA)

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Gebietstyp des allgemeinen Wohngebietes entspricht dem städtebaulichen Ziel ein Wohnbaugbiet zur Deckung des Wohnbedarfs zu entwickeln. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden gem. § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zugelassen. Aus städtebaulicher Sicht entsprechen diese Nutzungen nicht dem Ziel der Wohnbauentwicklung.

9.2 Sonstiges Sondergebiet - Pflegezentrum

Im Plangebiet wird eine knapp 1,0 ha große Teilfläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum festgesetzt. Der Neubau des Pflegezentrums im Baugebiet Südlich Härten soll einen modernen und zukunftsorientierten Pflegestandort bieten. Der bisherige Standort des Pflegeheims St. Ulrich in der Kernstadt von Überlingen wird aufgegeben und in das geplante Pflegezentrum verlegt. Das neue Pflegezentrum wird vom Spital- und Spendfonds Überlingen entwickelt, gebaut und betrieben. Das Sonstige Sondergebiet „Pflegezentrum“ dient der Unterbringung eines Altenwohn- und Pflegeheimes. Im Sondergebiet sind Gebäude für Altenwohnungen und Pflegezimmer sowie Mitarbeiterwohnungen zulässig. Weiter sind der Nutzung des Pflegezentrums entsprechende Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen zulässig.

9.3 Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten

Die Stadt Überlingen benötigt zur Deckung des Kindergarten-Bedarfsplans 2021/2022 einen 6-gruppigen Kindergarten innerhalb der Kernstadt von Überlingen. Zur Realisierung des geplanten Kindergartens wird im Plangebiet eine knapp 3.000 m² große Gemeinbedarfsfläche für Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt.

9.4 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die zulässige Grundfläche (GR). Die festgesetzte Grundfläche entspricht den überbaubaren Grundstücksflächen aus dem städtebaulichen Entwurf zzgl. 10 %. Diese 10 % ermöglichen eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen mit untergeordneten Bauteilen. Die Möglichkeit zur Überschreitung der Baugrenzen wird gem. § 23 (3) BauNVO zugelassen. Durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche wird sichergestellt, dass das vorliegende städtebauliche Konzept, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wird. Um das städtebauliche Konzept mit seiner geplanten Dichte umsetzen zu können, müssen die zulässigen Flächen im Sinne des § 19 (4) BauNVO über das Maß von 50% hinaus angehoben werden. Die Anhebung wird je Baufeld in einer Einzelfallbetrachtung vorgenommen und entsprechend festgesetzt.

Anzahl der Vollgeschosse

Um das notwendige Raumprogramm für das Pflegezentrum umsetzen zu können wird im nördlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes eine maximale Vollgeschossigkeit von 5 Vollgeschossen festgesetzt. Der hohe Flächenbedarf des Pflegezentrums kann damit, im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, in die Höhe errichtet werden. Aus städtebaulicher Sicht fügt sich der 5-geschossige Baukörper am Quartierseingang, am Fuße des westlich angrenzenden Drumlins, in die Landschaft ein. Im südlichen Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes sind 3 Vollgeschosse zulässig. In Richtung des Quartiers, der Topografie abwärts folgend, nimmt die zulässige Vollgeschossigkeit damit ab. Aus städtebaulicher Sicht kann damit entlang der Quartiershaupterschließungsstraße eine städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung entstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden Gebäude mit 2 bis 5 Vollgeschossen teilw. zzgl. eines Dachgeschosses festgesetzt. Mit 2 bis 5 Vollgeschossen fügt sich das neue Wohnquartier am Rand des Stadtgebietes in die Landschaft ein und kann einen verträglichen Übergang zum bestehenden Wohnquartier

schaffen. Im nördlichen Wohnquartier werden am nördlichen Rand bis zu 5 Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nimmt in Richtung Süden der Topografie folgend ab. Im südlichen Quartier werden am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes 2 Vollgeschosse festgesetzt. Im Sinne eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden wird mit der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen ein städtebaulich vertretbares Maß festgesetzt. Dem Ziel eines verdichteten Stadtquartieres wird mit der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse Rechnung getragen.

Für die Gemeinbedarfsfläche wird die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse mit 3 festgesetzt. Städtebauliches Ziel ist es einen 6 bis 8-gruppigen Kindergarten auf der Fläche zu realisieren. Die zulässigen 3 Vollgeschosse fügen sich im Umfeld zwischen dem Lebensmittelmarkt und dem Krankenhaus im Osten und dem geplanten Pflegezentrum im Westen entlang des Härtenweges ein.

Gebäudehöhe und Höhenlage der Gebäude

Entsprechend der angestrebten 5 Vollgeschosse des Pflegezentrums wird im Sonstigen Sondergebiet eine Gebäudehöhe von bis zu 18,00 m festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht entsteht damit am Quartierseingang ein vertretbarer und für den Bereich angemessener Baukörper in welchem das, für das Pflegezentrum angedachte Raumprogramm untergebracht werden kann. Im südlichen Bereich des Sonstigen Sondergebiet ist eine Gebäudehöhe von 14,50 m zulässig, damit können die Anforderungen des Raumprogrammes ebenfalls erfüllt werden. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Gebäude (OK Attika).

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH), entsprechend der zulässigen Vollgeschossigkeit, auf 10,50 m bis 17,00 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Gebäude (OK Attika). In den festgesetzten Gebäudehöhen sind auch die höheren baulichen Anforderungen der Gebäude aufgrund der begrünten Dächer berücksichtigt. Die festgesetzten Gebäudehöhen ermöglichen die Realisierung der angestrebten zulässigen Vollgeschossigkeit und tragen dem Ziel ein verdichtetes Stadtquartier im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Für die Gemeinbedarfsfläche werden maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Die Höhenentwicklung entspricht einem vertretbaren Maß entlang der Erschließungsstraße in Nachbarschaft zum geplanten Pflegezentrum und der angrenzenden Wohnbebauung. Auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe wird verzichtet, ebenso auf die Festsetzung einer Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

Ermittlung der Gebäudehöhen

Je Geschoss wurden 3,20 m (lichte Höhe + Decke) angesetzt. Aufgrund der notwendigen intensiven Dachbegrünung wurden 0,70 m hinzugerechnet. Das Ergebnis wurde teilweise aufgerundet.

- II + D und III Vollgeschosse = 10,50 m Gebäudehöhe
- III +D und IV Vollgeschosse = 13,50 Gebäudehöhe für Wohnnutzung und 14,50 m für Pflegezentrum
- IV + D und V Vollgeschosse = 17,00 Gebäudehöhe für Wohnnutzung und 18,00 m für Pflegezentrum

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen mit notwendigen betriebsbedingten Aufbauten um 1,50m überschritten werden. Diese sind dann, um die Wahrnehmbarkeit aus dem öffentlichen Raum zu reduzieren, um 1,50m von der Attika zurückzusetzen. Eine Ausnahme stellen hier die Aufzugsüberfahrten dar. Um die für den Betrieb des Pflegezentrums und des geplanten Kindergartens notwendigen Anlagen wie z.B. Lüftungsanlagen, Kamine, Antennen installieren zu können, wird im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Gemeinbedarfsfläche eine zulässige Überschreitung von 3,0m festgesetzt. Entsprechend sind diese Anlagen um 3,0m von der Attika zurückzusetzen.

9.5 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es werden Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Die Aufteilung der einzelnen zulässigen Gebäudetypologien orientiert sich am städtebaulichen Entwurf. Der angestrebten städtebaulichen Vielfalt und Durchmischung des Quartieres wird damit Rechnung getragen.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche als auch im Bereich des Sonstigen Sondergebiets wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Der Kindergarten wird als Solitärgebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche realisiert. Das geplante Pflegezentrum wird aus dem Entwurf des 1. Preises des Realisierungswettbewerb entwickelt.

9.6 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze und Baulinien)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend des städtebaulichen Entwurfes festgesetzt. Ziel ist es die zukünftige bauliche Entwicklung möglichst nah am städtebaulichen Entwurf zu orientieren. Aus diesem Grund werden neben den Baugrenzen auch Baulinien festgesetzt. Im Bereich des Sonstigen Sondergebietes wird am nördlichen Quartierseingang eine Platzsituation entsprechend des städtebaulichen Entwurfes und des darauffolgenden Realisierungswettbewerbs entwickelt. Das Pflegezentrum soll entsprechend der festgesetzten Baulinien, im nördlichen Bereich, entlang der Erschließungsstraße umgesetzt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet 5 wird im Bereich des Quartiersplatzes eine Baulinie zur Sicherung der Lage des Gebäudes festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem zukünftigen Gebäude um ein stadträumlich prägendes Element dessen Lage durch die Festsetzung der Baulinie gesichert wird.

Eine Überschreitung der Baugrenzen darf mit untergeordneten Bauteilen maximal in den Maßen von 1,50 m / 5,00 m erfolgen. Die Überschreitung darf maximal 50 % der Gebäudelänge je Parzelle (Grundstück) betragen. Damit wird den zukünftigen Bauherren, unter der Wahrung des städtebaulichen Entwurfes, ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt.

Die Baulinien dürfen weder über- noch unterschritten werden. In den obersten Geschossen dürfen die Baulinien unterschritten werden, damit das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden kann.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wird auf die Festsetzung von einer überbaubaren Fläche verzichtet. Der Kindergarten soll als Solitärgebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche realisiert werden. Die genaue Lage soll im Rahmen der Kindergartenplanung bestimmt werden.

9.7 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Tiefgaragen

Im Sonstigen Sondergebiet sowie auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Nebenanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, und Tiefgaragen im gesamten Gebiet, auch außerhalb der überbaubaren Flächen, zulässig. Damit können im Sonstigen Sondergebiet alle für das Pflegezentrum, sowie auf der Fläche für den Gemeinbedarf alle für den Kindergarten notwendigen Anlagen errichtet werden. Eine maximale Flexibilität zur Anordnung der notwendigen Stellplätze ist damit gegeben.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 und 9 und 10 werden Flächen für Tiefgaragen festgesetzt. Die Anordnung dieser Flächen folgt überwiegend dem städtebaulichen Konzept in diesen Bereichen. In diesen Baufeldern sind Stellplätze mit ihren Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind in diesen Baufeldern nicht zulässig. Damit soll dem städtebaulichen Ziel entsprochen werden, den ruhenden Verkehr möglichst in Tiefgaragen anzuordnen. Stellplätze mit ihren Zufahrten, für beispielsweise Besucher, sind dennoch erforderlich und dementsprechend auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebieten 7 sind Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im gesamten Gebiet zulässig. Den zukünftigen Bauherren der freistehenden Einzelhäuser wird damit ein aus städtebaulicher Sicht vertretbares Maß an Flexibilität eingeräumt. Im Allgemeinen Wohngebiet 8 werden Flächen für Stellplätze direkt angrenzend an der Erschließungsstraße festgesetzt. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports werden zwischen den überbaubaren Flächen festgesetzt. Auch diese Verortung der unterschiedlichen Anlagen orientiert sich am städtebaulichen Entwurf und ordnet die Anlagen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen.

9.8 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Der im Norden des Plangebietes verlaufende Härtenweg wird auf Länge des Plangebietes ausgebaut und auf 6,0 m verbreitert. In Richtung Süden führt eine 5,50 m breite Erschließungsstraße. An diese wird in Richtung Osten eine ebenfalls 5,50 breite Ringerschließung mit zwei Knotenpunkten angebunden. Entlang der in Richtung Süden führenden Erschließungsstraße wird auf der westlichen Seite ein 2,50 m breiter Gehweg geführt. Auf der östlichen Seite wird ein 2,50 m breiter Streifen für ca. 18 Längsparker geplant. Auf diesen Flächen werden entsprechende Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkflächen festgesetzt.

Das südliche Wohnquartier wird ebenfalls über eine 5,50 m breite Ringerschließung erschlossen. Für den Notfall wird eine 3,50 m breite Not Zu- und Abfahrt über den östlichen Stumpen zur Schreibersbildstraße eingeplant.

Zwischen dem nördlichen und dem südlichen Quartier wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich geplant. In diesem Bereich soll ein öffentlicher Platz, der auch vom motorisierten Individualverkehr überfahren werden kann, hergestellt werden. Weitere fußläufige Verbindungen werden im Plangebiet von Norden nach Süden, vom Härtenweg kommend, festgesetzt.

9.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Wie unter der Ziffer 5 Regenwassermanagement beschrieben ist es Ziel ein Niederschlagsabflussfreies Baugebiet zu realisieren. Um dieses Ziel erreichen zu können wird es notwendig, Flächen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festzusetzen. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen, in zentraler Lage des Plangebietes, werden öffentliche Retentions- und Versickerungsflächen festgesetzt.

Das anfallende Niederschlagswasser von den begrünten Dächern ist flächig oder über Retentionszisternen zu versickern. Bei dieser Festsetzung handelt es sich um einen weiteren Baustein um das angestrebte Ziel zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erreichen zu können. Um das anfallende Niederschlagswasser auf den versiegelten Flächen gering halten zu können, sind diese Flächen mit offener Belägen herzustellen.

9.10 Öffentliche Grünflächen

Der städtebauliche Entwurf sieht eine großzügige, das Plangebiet prägende, öffentliche Grünfläche, welche das Plangebiet von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten durchzieht, vor. Diese wird im Bebauungsplan entsprechend als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen werden außerdem Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses als Versickerungsflächen zur Umsetzung des Entwässerungskonzeptes festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine baulichen Anlagen, mit Ausnahme dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen, Fußwegeverbindungen und der für die Regelung des Wasserabflusses notwendige bauliche Einrichtungen, zulässig. Neben diesen Flächen wird im Norden des Plangebietes eine Fläche als Spielplatz festgesetzt.

9.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Bepflanzungen

Im Umweltbericht werden Maßnahmen für die Erhaltung von Bäumen und Gehölzen sowie Neupflanzungen und Maßnahmen zum Ausgleich wegfallender Habitat Bäume angeregt. Diese werden als Festsetzungen und als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Diese Maßnahmen werden im Umweltbericht näher beschrieben.

9.12 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im Allgemeinen Wohngebiet 7 werden Leitungsrechte zugunsten der Stadt Überlingen festgesetzt. In diesem Bereich wird es notwendig Regenwasserkanäle in Richtung der östlich anschließenden öffentlichen Grünflächen bzw. in die Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses zu verlegen.

10. Umweltbericht, Artenschutz und Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung

[Der Entwurf des Umweltberichts des Büros Planstatt Senner, Überlingen liegt in der Fassung vom 24.10.2022 vor.](#)

Artenschutz

Relevante Strukturen für Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind insbesondere die Gehölzbestände. Es werden Neupflanzungen von Gehölzen durch ein Pflanzgebot festgesetzt. Dadurch und durch die Gehölze in der Umgebung finden die betroffenen Vogel- und Fledermausarten ausreichend Ausweichhabitate. Die Gehölzstrukturen werden zur Brutzeit von häufig vorkommenden Vogelarten als Fortpflanzungsstätte genutzt. Der streng geschützte Grünspecht brütet am Rand des Geltungsbereichs, und kann potenziell durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Durch die in Kapitel 8 beschriebenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Die Planung sieht Neupflanzungen von Gehölzen vor, die das Gebiet mittelfristig in Bezug auf den Baumbestand aufwerten werden. Um Verbotstatbestände während der Vogelbrutzeit auszuschließen, sind Gehölze ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu roden oder zurückzuschneiden. Für die Beleuchtung des Außenbereiches sollten insektenfreundliche LED-Leuchten verwendet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und für sonstige geschützte Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen bzw. ausgeglichen werden können. Die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Baumhöhlen werden durch CEF-Maßnahmen ersetzt (Legalausnahme). Es ist nicht zu erwarten, dass weitere Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

Umweltbericht

Die im Geltungsbereich bestehende landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker, Grünland und Streuobst bietet zum einen Lebensräume für Vögel und Fledermäuse, stellt zum anderen jedoch auch durch intensive Bewirtschaftung eine Vorbelastung dar. Durch die Bebauung gehen Lebensräume für Flora und Fauna, Bodenfunktionen, Kaltluftentstehungsflächen und erholungsrelevante Flächen verloren. Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsflächen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

[Für die durch das Vorhaben entfallende Magere Flachlandmähwiese \(ca. 6.900 m²\) sind auf Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen Maßnahmen zur Herstellung einer Mageren Flachlandmähwiese auf einer Fläche von min. 10.350 m² \(Faktor 1,5\) zu treffen. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 10.400 m²](#)

befindet sich in einer Entfernung von 2,8 km vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Härten“. Die Fläche ist südexponiert und bereits blütenreich. Angrenzend befinden sich Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, wodurch die Maßnahme auch dazu beiträgt, den Biotopverbund zu stärken.



Der entstehende Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen vollständig ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahme 1536 (1071/88), genehmigt am 25.02.2016, ist der Wiederanstau eines Weihers bei Überlingen-Walpertsweiler (Inge-Sielmann-Weiher) auf den Flurstücken 171, 172-174, 179, 180, 182-186 und 188, Gemarkung Bonndorf. Der Eingriff in den Naturhaushalt muss nach dem Bewertungsmodell der Landkreise ausgeglichen werden. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 431.877 Ökopunk-ten.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Begrünung

Dachform und Dachbegrünung

Aufgrund des Ziels eines Niederschlagsabflussfreies Quartier zu entwickeln, werden im gesamten Plangebiet ausschließlich begrünte Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 5° zugelassen. Neben der Notwendigkeit, aufgrund des Niederschlagskonzeptes, fügen sich Gebäude mit Flachdächern in direkter Nachbarschaft zum Krankenhaus, Nahversorger und zum Salem College in das Quartier ein. Auch im südlich angrenzenden Wohnquartier Schreibersbildstraße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Seehalden/ Schreiberbildstraße“ Flachdächer zulässig.

Die Dachbegrünung ist mit einem mind. Aufbau von 35 cm, davon mind. 20 cm durchwurzelbares Substrat, zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Neben der Funktion als Maßnahme zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, kann das begrünte Flachdach auch klimaschützende Funktionen übernehmen. Eine Nutzung der Dächer als Dachterrassen ist aufgrund des angestrebten Entwässerungskonzeptes nicht möglich.

Die Dachflächen von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind ebenfalls zu begrünen. Hier wird eine extensive Dachbegrünung mit einem Mindestaufbau von 8cm festgesetzt. Auch diese örtliche Bauvorschrift dient der Umsetzung des Entwässerungskonzeptes, der Ökologie sowie des Klimaschutzes.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind sowohl auf den Dächern der Hauptgebäude als auch der Nebenanlagen, Carports und Garagen zusätzlich, zu den begrünten Dächern zulässig.

Aus ökologischen Gründen und zum Schutze des Klimas sowie aus gestalterischen Gründen sind Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von durchschnittlich mindestens 60 cm zu versehen.

Material

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild und aus Gründen des Artenschutzes werden reflektierende und glänzende Materialien zur Oberflächengestaltung ausgeschlossen. Gleiches gilt für grelle und phosphoreszierende Farben.

11.2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Gestaltung von Einfriedungen

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Flächen die nicht für das Hauptgebäude, Garagen, Carports, Stellplätze mit ihren Zufahrten oder Nebenanlagen genutzt werden) sind aus gestalterischen Gründen als Grünflächen, im Sinne von Vegetationsflächen, anzulegen und zu unterhalten. Aus ökologischen Gründen sind Flächen für Zufahrten und Zuwegungen mit wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Steingärten sind aus ökologischen Gründen nicht zulässig.

Die Festsetzung zu Stützmauern und Böschungen dienen der Sicherung des Schutzgutes Siedlungsbild. Die zulässigen Stützmauern fügen sich in der festgesetzten Höhenentwicklung in terrasserter Form städtebaulich in das Quartier ein und dominieren das städtebauliche Erscheinungsbild nicht.

Der Ausschluss von Betonfertigteilen, mit der Ausnahme von L-Steinen, sowie der Ausschluss von Gabionen begründet sich in der hohen gestalterischen Qualität der geplanten öffentlichen Freiräume mit seinen überwiegend naturnahen Materialien. Durch die örtliche Bauvorschrift wird dieser gestalterische Anspruch auch auf den privaten Grundstücksflächen gesichert.

Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der Verkehrssicherheit im Abstand von 0,50 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden. Aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Räume ist grundsätzlich das Setzen von baulichen Elementen und toten Einfriedungen wie z.B. Granitstelen, Stahlelementen, Pflanzsteinen oder Natursteinen zur Einfassung der Grundstücksgrenze nicht zulässig.

Zur Sicherung des Lichtraumprofils des Straßenraumes sind Einfriedungen im Sondergebiet im Übergang zum Härtenweg in einem Abstand von 1,0 m unzulässig.

Einfriedungen aus Maschendrahtzäunen, Stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelementen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich nicht zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind aus Gründen der Verkehrssicherheit bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m als Zäune oder freiwachsende Hecken zulässig.

Entlang der privaten öffentlichen Fußwegeverbindungen dürfen aus gestalterischen Gründen und zur Sicherung der öffentlichen Räume im Abstand von 0,25 m keine Einfriedungen in Form von Zäunen, Hecken und Mauern errichtet werden.

Aus ökologischen Gründen müssen Einfriedungen mit Zäunen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm zum Durchlass für Kleintiere aufweisen.

Stellplatzanzahl

Pro Wohneinheit ist entsprechend der Größe der Wohneinheit eine bestimmte Anzahl von Stellplätzen zu erstellen. Bei einer Wohnfläche von unter 80 m² ist dies 1 Stellplatz, ab einer Wohnfläche von 80 m² sind es 2 Stellplätze. Die örtliche Bauvorschrift sichert die ausreichende Anzahl an Stellplätzen auf den privaten Grundstücken und entlastet damit den öffentlichen Straßenraum.

Abstandsmaße

Um das städtebauliche Ziel ein verdichtetes Stadtquartier, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, zu erreichen wird das Abstandsmaß im Allgemeinen Wohngebiet verringert. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse hinsichtlich der Belichtung sowie der Beschattung bleiben gewahrt.

12. Anlagen

1. Entwurf Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs-Ausgleichbilanz und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, Büro Planstatt Senner GmbH, Überlingen, [Stand 24.10.2022](#)
2. Hydrogeologisches Gutachten zur Regenwasserversickerung im Erschließungsgebiet „Südlich Härten“, Henke und Partner, Stand 21.08.2020
3. Luftbildauswertung auf Kampfmittelfreiheit, LBA, Stand 17.06.2020
4. Klimaexpertise Überlingen – Südlich Härten, INKEK Institut für klima- und Energiekonzepte, Stand 31.07.2021
5. Kommunales Starkregenrisikomanagement Überlingen, Phase 1: Gefährdungsanalyse Überflutungsnachweis Neubaugebiet „Südlich Härten“, Ingenieurbüro Langenbach, Stand 26.10.2021
6. Prüfung der Wohnbauentwicklung „Südlich Härten“ in Verbindung mit der P.I.S. Landestelle am Helios Spital Überlingen, AOM GmbH, Stand 08.12.2020
7. [Erläuterungsbericht Regenwasserkonzept Südlich Härten, Büro Planstatt Senner GmbH/ Ingenieurbüro Langenbach, Stand 14.11.2022](#)

Überlingen, XX.YY.20ZZ

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Große Kreisstadt Überlingen

**Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan,
Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und
Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag**

zum Bebauungsplan „Südlich Härten“

24.10.2022



Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

Projekt: Bebauungsplan „Südlich Härten“, Überlingen

Auftraggeber: Stadt Überlingen
Münsterstraße 15-17
88662 Überlingen
Tel.: 07551 / 99-0
rathaus@ueberlingen.de

Projektbearbeitung: Planstatt Senner
Landschaftsarchitektur | Umweltplanung | Stadtentwicklung | Klima-
und Baumhainkonzepte
Johann Senner Dipl. Ing. (FH), Freier Landschaftsarchitekt

Marc Vorrath, B. Eng. Landschaftsplanung und Naturschutz

Projekt-Nummer: 2800

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Stand: November 2021

Ergänzt: Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Vorbemerkung – Anlass und Aufgabenstellung | 5 |
| 2 | Geltungsbereich | 5 |
| 3 | Ziele und Vorgaben übergeordneter Planungen | 6 |
| 4 | Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren | 8 |
| 4.1 | Beschreibung des Vorhabens | 8 |
| 4.2 | Umweltrelevante Wirkfaktoren | 9 |
| 5 | Raumanalyse und Auswirkungen der Planung | 9 |
| 5.1 | Mensch und menschliche Gesundheit | 9 |
| 5.2 | Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt | 11 |
| 5.3 | Boden und Fläche | 13 |
| 5.4 | Wasser | 15 |
| 5.5 | Klima und Luft | 15 |
| 5.6 | Landschaft | 17 |
| 5.7 | Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | 18 |
| 5.8 | Emissionen und Abfall | 18 |
| 5.9 | Erneuerbare Energien | 18 |
| 5.10 | Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen | 19 |
| 5.11 | Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes | 19 |
| 6 | Eingriffs-/Ausgleichsbilanz | 21 |
| 7 | Artenschutzrechtliche Belange | 29 |
| 7.1 | Methodik | 29 |
| 7.2 | Ergebnisse | 29 |
| 7.3 | Artenschutzrechtliche Konflikte | 34 |
| 7.4 | Zusammenfassung Artenschutz | 35 |
| 8 | Maßnahmenkonzept | 35 |
| 8.1 | Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen | 35 |
| 8.2 | Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen | 37 |
| 8.3 | Ausgleichsmaßnahmen | 41 |
| 9 | Anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Nullvariante | 43 |
| 10 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 43 |
| 11 | Literatur und Quellen | 44 |
| 12 | Anhang | 46 |
| 12.1 | Pflanzliste zur Ein- und Begrünung des Geltungsbereichs | 46 |
| 12.2 | Wertungsrahmen Umweltbericht | 48 |

12.3 Artenliste Vegetationsaufnahme51

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 01: Geltungsbereich für den B-Plan „Südlich Härten“ (rot umrandet)..... 6
Abbildung 02: Auszug FNP VG Überlingen-Owingen-Sipplingen, Geltungsbereich rot..... 7
Abbildung 03: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereichs (rot), LUBW 2020 8
Abbildung 04: Fettwiese und Acker mit Obstbäumen im Geltungsbereich 11
Abbildung 05: Höhlen in den Obstbäumen Nr. 10 (links) und 11 (rechts)..... 11
Abbildung 06: Ergebnisse der Sichttraumanalyse (Kartengrundlage: TK25)..... 26
Abbildung 07: Räumlicher Geltungsbereich Ausgleichsmaßnahme A1 41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 01: Baumliste und Habitataeignung 12
Tabelle 02: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern; Verändert und ergänzt nach
„Umweltbericht in der Bauleitplanung“, Schrödter et al. (2004)..... 20
Tabelle 03: Bewertung Biotoptypen Bestand 21
Tabelle 04: Bewertung Biotoptypen Planung 22
Tabelle 05: Übersicht über die Bodenwertstufen 22
Tabelle 06: Bewertung Boden Bestand 23
Tabelle 07: Bewertung Boden Planung 23
Tabelle 08: Berechnung Ökopunkte Landschaftsbild 27
Tabelle 09: Ergebnisse der Brutvogelkartierung – Artenliste..... 31
Tabelle 10: Ergebnisse der Detektorbegehungen für Fledermäuse – Artenliste..... 33

Planverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| GOP: Grünordnungsplan | M 1:1.000 |
| EA 1: Biotoptypen Bestand | M 1:1.000 |
| EA 2: Biotoptypen Planung | M 1:1.000 |
| A 1: Ergebnisse der Brutvogelkartierung | M 1:1.000 |
| A 2: Ergebnisse der Fledermauskartierung | M 1:1.000 |

1 Vorbemerkung – Anlass und Aufgabenstellung

Die Große Kreisstadt Überlingen beabsichtigt das Gebiet „Südlich Härten“ über einen Bebauungsplan zu erschließen. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 14.04.2010 gefasst, durch Änderungen der vorgesehenen Nutzung wurde das damalige Verfahren jedoch gestoppt. Nun wird das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen. Die Stadt Überlingen hat dafür einen städtebaulichen Wettbewerb zur Entwicklung eines Wohnbaugebietes durchgeführt. Zur Umsetzung des Gewinnerentwurfs ist nun der Bebauungsplan notwendig, welchen die Stadt selbst bearbeiten wird. Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Planungsbüro Planstatt Senner wurde beauftragt für dieses Vorhaben den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zu erstellen.

2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Nordwesten Überlingens im Bodenseekreis, Regierungsbezirk Tübingen, und gehört damit zum Naturraum „Hegau“ und der Großlandschaft des Voralpinen Hügel- und Moorlands. Die Topografie der Umgebung ist durch eiszeitliche Gletscher entstanden bei der es sich um eine Jungmoränenlandschaft handelt. Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs finden sich die für solche Landschaften charakteristischen Formen wie Tobel, Drumlins und eine Gletschermühle. Der Geltungsbereich liegt zu einem Großteil in leichter Hanglage, welche zum Bodensee hin abfällt und geht Richtung Westen in den Drumlin „Härten“ über.

Insgesamt ist der Geltungsbereich ca. 4,7 ha groß und besteht überwiegend aus Acker und Grünland sowie vereinzelt Streuobst und Feldgehölzen. Südlich und südöstlich grenzt bestehende Wohnbebauung an den Geltungsbereich an, im Nordosten liegt die Helios-Privatklinik. Westlich liegen weitere landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland, Streuobst). Nördlich des Geltungsbereichs verlaufen der Härtenweg bzw. die Kurt-Hahn-Straße, an der ein Wohnmobilstellplatz und ein Supermarkt liegen (s. Abbildung 01). Etwa 100 m nördlich befindet sich das Campusgelände des Salem Colleges.



Abbildung 01: Geltungsbereich für den B-Plan „Südlich Härten“ (rot umrandet)

3 Ziele und Vorgaben übergeordneter Planungen

Regionalplan Bodensee-Oberschwaben

Der Regionalplan befindet sich momentan in der Fortschreibung. In der aktuellen Fassung des rechtskräftigen Regionalplans, wie auch in der Fassung der aktuellen Fortschreibung liegt der Geltungsbereich in keinem Vorranggebiet, sodass die Planung den Zielen des Regionalplans nicht widerspricht. Der Geltungsbereich liegt im Ausschlussgebiet als Gebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe.

Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owlingen-Sipplingen (1998)

Die Verwaltungsgemeinschaft (VG) Überlingen-Owlingen-Sipplingen verfügt über einen rechts-wirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Dieser trat am 12.08.1998 in Kraft.

Der Geltungsbereich ist im FNP als geplante Wohnbaufläche, geplante Sonderbaufläche (Krankenhaus), Gemeinbedarfsfläche Bestand (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sowie partiell als Grünfläche (Bestand) dargestellt (s. Abbildung 02). Die Planung entspricht somit nicht vollständig dem FNP und es bedarf einer Teiländerung für die Gemeinbedarfsfläche, die Sonderbaufläche sowie Teile der Wohnbaufläche. Diese wird im Parallelverfahren aufgestellt.

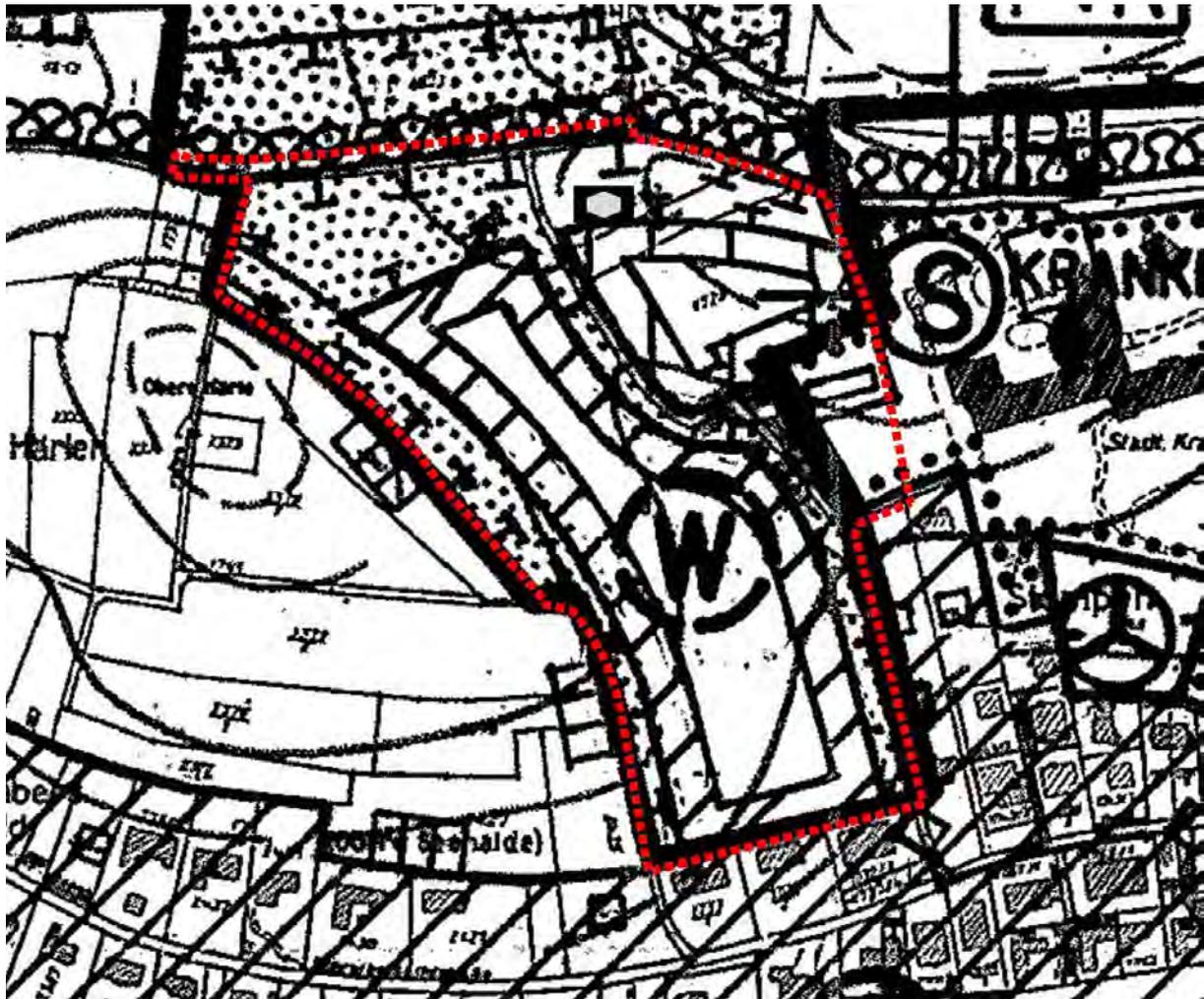


Abbildung 02: Auszug FNP VG Überlingen-Owining-Sipplingen, Geltungsbereich rot

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Schutzgebiete oder geschützte Landschaftselemente. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 4.35.031 *Bodenseeufer (19 Teilgebiete)*, nördlich die Zone III bzw. IIIA des Wasserschutzgebiets *WSG ZV BWV / Stadt Überlingen* an. Das nächste geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG / § 33 NatSchG liegt in ca. 200 m Entfernung im Nordwesten. Weitere Schutzgebiete liegen nicht in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich. (s. Abbildung 03)

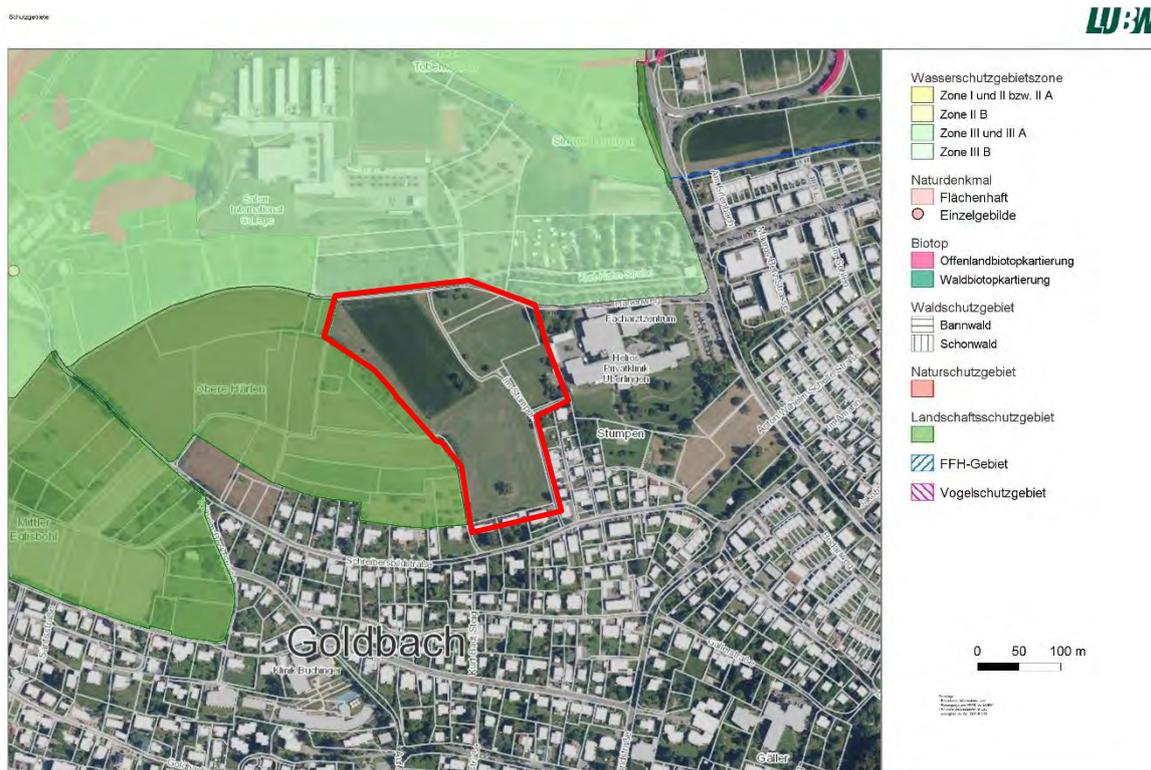


Abbildung 03: Schutzgebiete in der Umgebung des Geltungsbereichs (rot), LUBW 2020

4 Beschreibung des Vorhabens und der umweltrelevanten Wirkfaktoren

4.1 Beschreibung des Vorhabens

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets „Südlich Härten“ hat eine Flächengröße von 4,7 ha und umfasst die Flurstücke 1737, 1732, 1731, 1729, 1718/4, 1728/2 und 1728/3 sowie teilweise 1734, 1724, 1711, 1741 und 1706. Es soll ein Bebauungsplan für das Quartier „Südlich Härten“ erstellt werden, um den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in Überlingen teilweise zu decken. Der Geltungsbereich wird über den bestehenden Härtenweg von Norden sowie die Schreibersbildstraße von Süden her erschlossen und mit Ein-/Mehrfamilienhäusern bebaut. Zudem sind ein Pflegezentrum (Sondergebiet) und ein Kindergarten (Gemeinbedarfsfläche) geplant, um eine lebendige soziale Durchmischung zu schaffen. Die maximal überbaubare Fläche (Grundfläche) entspricht ca. 12.650 m². Die zulässige Überschreitung mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO liegt bei 90 % im Sondergebiet, 60 % in der Gemeinbedarfsfläche und zwischen 70 und 110 % im Allgemeinen Wohngebiet (Näheres s. planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften). Der Bebauungsplan dient der Bereitstellung von Flächen für die wohnbauliche Entwicklung der Region. Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen.

4.2 Umweltrelevante Wirkfaktoren

Die geplante Bebauung zieht umweltrelevante Auswirkungen nach sich.

Dabei wird unterschieden zwischen:

Baubedingten Wirkfaktoren, die während der Bauphase entstehen

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Bodenauf- und -abtrag
- Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen durch den Baubetrieb
- Anfallende Abfälle und Abwasser
- Erhöhtes Tötungsrisiko der Fauna durch Bauverkehr

Anlagebedingten Wirkfaktoren, die durch die Existenz der Bauwerke selbst entstehen

- Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Versiegelung
- Flächenverlust durch Versiegelung
- Beeinträchtigung des Mikroklimas durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation
- Erhöhtes Risiko durch Vogelschlag an Glasscheiben

Nutzungs- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die durch die Nutzungen im Geltungsbereich entstehen

- Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Verkehr und Menschen
- Anfallende Abfälle und Abwasser
- Erhöhtes Tötungsrisiko der Fauna durch Verkehr im Gebiet
- Lichtemissionen durch Straßen- und Gebäudebeleuchtung
- Wärmeemissionen durch Beheizung von Gebäuden

5 Raumanalyse und Auswirkungen der Planung

Die Raumanalyse umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans und schließt die nähere Umgebung mit ein. Die relevanten Funktionen der einzelnen Umweltbelange sowie die auf sie einwirkenden erheblichen Auswirkungen der Planung werden nachfolgend beschrieben und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten beurteilt.

5.1 Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand

Im Süden und Südosten des Geltungsbereichs grenzt das bestehende Wohngebiet „Seehaldenstraße / Schreibersbildstraße“ an, nordöstlich die Helios-Privatklinik und im Westen landwirtschaftliche Flächen. Im Norden verlaufen der Härtenweg bzw. die Kurt-Hahn-Straße. Im Norden in etwa 100 m Entfernung liegt der Campus des Salem Colleges, ein Supermarkt und ein Wohnmobilstellplatz grenzen direkt an die Kurt-Hahn-Straße. Die B31 (alt) verläuft etwa 280 m nördlich des Geltungsbereichs.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der aktuell landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich hat eine mittlere Bedeutung für das Wohnumfeld und die siedlungsrelevante Naherholung. Es befinden sich ein schmaler Fußweg und einige Wirtschaftswege im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung. Aufgrund der bedingten Zugänglichkeit und der Lage am Rand des Landschaftsschutzgebiets und der bestehenden Bebauung spielt die Fläche für die Naherholung eine mittlere Rolle.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen für das Schutzgut Mensch sind gegeben:

- Lärmemissionen und Schadstoffeintrag aufgrund des Straßenverkehrs (Kurt-Hahn-Straße, B31 in 280 m Entfernung) und des angrenzenden Krankenhauses.
- Beeinträchtigung der Naherholung und der Anwohner durch den Fahrzeugverkehr und die Intensivlandwirtschaft.

Auswirkungen der Planung

| baubedingt | anlagebedingt | nutzungs-/betriebsbedingt |
|--|---|--|
| <u>Lärm- und Schadstoffemissionen</u> durch den Baubetrieb haben negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit. Aufgrund der kurzen Dauer unerheblich . | <u>Flächenverlust</u> durch die Bebauung schränkt die Erholungsfunktion des Geltungsbereichs ein. Durch die Schaffung neuer erholungsrelevanter Wege und Flächen (z.B. Spielplatz) unerheblich . | <u>Lärm- und Schadstoffemissionen</u> durch den Verkehr und Lärm durch Menschen haben negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit. Aufgrund nur geringer Steigerung und der Vorbelastungen unerheblich . |
| Durch den Baubetrieb <u>anfallende Abfälle und Abwasser</u> können negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit haben. Aufgrund der kurzen Dauer und der fachgerechten Entsorgung (V2) unerheblich . | Die <u>Beeinträchtigung des Mikroklimas</u> durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation und die damit verbundene Aufheizung des Geltungsbereichs kann durch Maßnahmen M5, M7, M8, M9 auf ein unerhebliches Maß minimiert werden. | <u>Anfallende Abfälle und Abwasser</u> können negative Wirkungen auf die menschliche Gesundheit haben. Aufgrund der fachgerechten Entsorgung (V2) unerheblich . |
| | | <u>Licht- und Wärmeemissionen</u> können negative Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit haben (z.B. Schlafstörungen durch Lichtemissionen). Durch Maßnahmen M3, M8, M9 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. |

5.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand

Biotope

Der Geltungsbereich besteht zur Zeit der Begehungen (26.08.2019, 29.01.2020) aus einer Fettwiese (s. Abbildung 04) und einem intensiv genutzten Acker (Biotoptyp: Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation), auf denen vereinzelt Obstbäume stehen (2 davon auf dem Acker). **Am 30. Mai 2022 wurde eine Vegetationskartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass im südlichen Bereich des Geltungsbereichs eine Magere Flachlandmähwiese besteht (vgl. Artenliste im Anhang 12.3).** Die Biotop- und Habitatqualität des Ackers ist als gering einzuschätzen (s. Abbildung 04). Die z.T. sehr alten Obstbäume bieten eine hohe Habitatqualität in Form von Höhlen und Rindenspalten für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel (s. Tabelle 01 und Abbildung 05).



Abbildung 04: Fettwiese und Acker mit Obstbäumen im Geltungsbereich



Abbildung 05: Höhlen in den Obstbäumen Nr. 10 (links) und 11 (rechts)

Tabelle 01: Baumliste und Habitateignung

| Nr. | Baumart | Stammumfang [cm] | Vitalität | Habitateignung | genutzt durch |
|-----|-----------|------------------|---------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| 1 | Birne | 305 | gut | keine erkennbaren Höhlen | Amsel, Feldsperling |
| 2 | Birne | 208 | gut | noch keine richtigen Höhlen | Amsel, Feldsperling |
| 3 | Birne | 214 | sehr gut | Rindenspalten | -- |
| 4 | Apfel | 193 | mittel-gut | 2 Höhlen | Star |
| 5 | Birne | 107 | sehr gut | keine erkennbaren Höhlen | -- |
| 6 | Birne | 148 | schlecht, in Teilen abgestorben | Höhlen | -- |
| 7 | Apfel | 106 | mittel | Anfaulungen | Feldsperling, pot. Fledermäuse |
| 8 | Birne | 122 | sehr gut | keine erkennbaren Höhlen | pot. Fledermäuse |
| 9 | Zwetschge | 119 | sehr gut | keine erkennbaren Höhlen | pot. Fledermäuse |
| 10 | Zwetschge | 96 | Hauptast abgebrochen, sonst gut | Spechthöhle | Feldsperling, Star, pot. Fledermäuse |
| 11 | Zwetschge | 82 | gut | Höhle mit Kotspuren | pot. Fledermäuse |
| 12 | Birne | 283 | gut | Höhlen | pot. Fledermäuse |

Die Potenzielle Natürliche Vegetation im Geltungsbereich ist Waldmeister-Buchenwald; örtlich Hainsimsen-Buchenwald, Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald, Bergahorn-Eschen-Feuchtwald oder Eschen-Erlen-Sumpfwald.

Tiere

Anhand der Kartiererergebnisse (vgl. Kapitel 7) wurde festgestellt, dass der Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Streuobstbäume mit Höhlenstrukturen eine gute Funktion als Fortpflanzungsstätte für Vögel und Fledermäuse besitzt. Auch als Nahrungshabitat besitzen die Grünflächen Potential, weshalb einige, z.T. streng geschützte Vögel sowie Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereichs beobachtet werden konnten. Die intensive Ackernutzung mindert jedoch die Habitatqualität.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Durch die Mager- und Fettwiese und die z.T. sehr alten Obstbäume ist die Bedeutung des Geltungsbereichs für eine artenreiche Avi-, Fledermaus- und Insektenfauna als hoch einzustufen. Die Empfindlichkeit des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist daher mit hoch zu bewerten.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bestehen durch die intensive Landwirtschaft und der damit einhergehenden negativen Wirkfaktoren (Dünger- und Pestizideinsatz, häufige Bodenbearbeitung) sowie durch die angrenzende Bebauung (z.B. Störungen durch Menschen, Lärm- und Lichtemissionen etc.).

Auswirkungen der Planung

| baubedingt | anlagebedingt | nutzungs-/betriebsbedingt |
|--|---|--|
| <u>Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen</u> durch den Baubetrieb haben negative Wirkungen auf die Flora und Fauna. Aufgrund der nur temporären Belastung unerheblich . Nachtbaustellen sind zu vermeiden. | <u>Flächenverlust</u> durch die Bebauung schränkt die Habitatfunktionen des Geltungsbereichs ein und Habitate gehen verloren. Durch Maßnahmen V7, M7, M8, M9, A1, CEF1, CEF2 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. | <u>Lärm- und Schadstoffemissionen</u> durch den Verkehr und Menschen haben negative Wirkungen auf die Flora und Fauna. Aufgrund geringer Steigerung und der Vorbelastungen unerheblich . |
| Durch den Baubetrieb <u>anfallende Abfälle und Abwasser</u> können negative Wirkungen auf die Flora und Fauna haben. Aufgrund der kurzen Dauer und der fachgerechten Entsorgung (V2) unerheblich . | Die <u>Beeinträchtigung des Mikroklimas</u> durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation und die damit verbundene Aufheizung des Geltungsbereichs kann durch Maßnahmen M5, M7, M8, M9 auf ein unerhebliches Maß minimiert werden. | <u>Anfallende Abfälle und Abwasser</u> können negative Wirkungen auf die Flora und Fauna haben. Aufgrund der fachgerechten Entsorgung unerheblich . |
| Ein <u>erhöhtes Tötungsrisiko</u> durch Baubetrieb kann durch eine Bauzeitenregelung (V1) auf ein unerhebliches Maß minimierbar | Das Risiko von Tötung durch <u>Vogelschlag an Glasscheiben</u> kann durch Maßnahme V6 ein unerhebliches Maß minimiert werden. | <u>Licht- und Wärmeemissionen</u> können negative Beeinträchtigungen auf die Fauna haben (z.B. Lock- und Scheuchwirkungen durch Lichtemissionen). Durch Maßnahmen M3, M7, M8, M9 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. |
| | | Ein signifikant <u>erhöhtes Tötungsrisiko</u> durch den Verkehr im Geltungsbereich ist nicht gegeben. Aufgrund geringer Steigerung unerheblich . |

5.3 Boden und Fläche

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs ist nur der Härtenweg im Norden versiegelt. Die geologische Einheit im Geltungsbereich nach GÜK300 ist *Obere Meeresmolasse*, die geologischen Untereinheiten sind *Obere Meeresmolasse* ganz im Süden und *Tettnang-Subformation* im Rest des Geltungsbereichs. Die Hauptbodenarten im Geltungsbereich sind Erosierte Parabraunerde und Rigosol-Parabraunerde aus sandig-schluffigem Geschiebemergel (U56) im Osten und Pararendzina-Rigosol und kalkhaltiger Rigosol aus Fließerden auf sandiger Molasse

(U159) im Westen. Es handelt sich um tiefgründige Böden mit einem mittleren Humusgehalt im Oberboden und einem schwachen Humusanteil im Unterboden. Die Bodenreaktion ist im Offenland sehr schwach bis mittel sauer (U56) zw. Schwach alkalisch (U159), die nutzbare Feldkapazität ist hoch (U56) bzw. mittel bis hoch (U159) (LGRB 2020).

Eine Vorerkundung mittels einer Rammkernsondierung und drei schweren Sondierungen durch das Ingenieurbüro GrundBau Bodensee GmbH ergab im Bereich der Sondierung ca. 50 cm Mutterboden, der bis in ca. 2,20 m unter Geländeoberkante (GOK) von feinsandigen, schluffig-tonigen, ocker-braunen Mittelsanden gefolgt wird. Zwischen 2,20 m und 2,80 m stehen ockerbeige schluffig-tonige mittelsandige Feinsande an, die vereinzelt mit kleinen Kiesgeröllen durchsetzt sein können. In ca. 3,80 m unter GOK stehen die Miozänen Sandschiefer an (GBB, 2009).

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen ist mit 2,67 bzw. 2,5 als mittel bis hoch zu klassifizieren (vgl. Tabelle 05 in Kapitel 6). Die Empfindlichkeit des Schutzguts Boden ist daher als hoch anzusehen.

Die Bundesregierung strebt bis zum Jahr 2050 das sog. „Flächenverbauchsziel Netto-Null“ an, wobei der Flächenverbrauch bis 2030 auf max. 30 ha/Tag reduziert werden soll und bis 2050 keine neuen Flächen mehr versiegelt werden sollen (BMU, online). Durch die bisher überwiegend unversiegelte Fläche im Geltungsbereich ist die Empfindlichkeit des Schutzguts Fläche als hoch anzusehen.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen für das Schutzgut Boden sind gegeben:

- Geringe Schadstoffbelastung durch angrenzenden Kfz-Verkehr
- Schadstoffbelastung (Düngemittel- und Pestizideinsatz), Verdichtung und Erosion durch intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen
- Für den Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

Auswirkungen der Planung

| baubedingt | anlagebedingt | nutzungs-/betriebsbedingt |
|--|--|--|
| Die <u>Beeinträchtigung der Bodenfunktionen</u> durch Bodenauf- und -abtrag ist durch Maßnahmen V3, M1 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. | <u>Flächenverlust</u> durch die Versiegelung und Bebauung schränkt die Bodenfunktionen ein. Durch Maßnahmen V3, M1, M2, M9 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. | <u>Anfallende Abfälle und Abwasser</u> können negative Wirkungen auf den Boden haben. Aufgrund der fachgerechten Entsorgung unerheblich . |
| Durch den Baubetrieb <u>anfallende Abfälle und Abwasser</u> können negative Wirkungen auf den Boden haben. Aufgrund der fachgerechten Entsorgung (V2) unerheblich . | | |

5.4 Wasser

Bestand

Die hydrogeologischen Untereinheiten im Geltungsbereich sind „Glazialsedimente (35)“ im Norden und „Obere Meeresmolasse, ungegliedert (44)“ im Süden des Geltungsbereichs und fungieren als Grundwassergeringleiter mit mäßiger (44) bzw. mittlerer bis geringer Durchlässigkeit (35). Im Geltungsbereich herrschen Böden mit einer mittleren Wasserdurchlässigkeit vor. Daher ist die Grundwasserneubildung aus Niederschlagswasser hier von mittlerer Bedeutung (LGRB, 2020). Nördlich grenzt die Zone III bzw. IIIA des Wasserschutzgebiets *WSG ZV BWV / Stadt Überlingen* an.

Im Geltungsbereich oder dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Boden im Geltungsbereich besitzt eine mittlere bis hohe (U159) bzw. hohe bis sehr hohe Leistungsfähigkeit (U56) in seiner Funktion als Filter und Puffer von Schadstoffen, wodurch eine Gefährdung des Grundwassers durch den Eintrag von Schadstoffen als gering einzustufen ist.

Vorbelastungen

Folgende Vorbelastungen für das Schutzgut Wasser sind gegeben:

- Eintrag von Schadstoffen über das versickernde Niederschlagswasser (Düngemittel- und Pestizideinsatz) und Bodenverdichtung durch intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen

Auswirkungen der Planung

| baubedingt | anlagebedingt | nutzungs-/betriebsbedingt |
|--|---|--|
| Die <u>Beeinträchtigung des Wasserhaushalts</u> durch Bodenauf- und -abtrag ist durch Maßnahmen V3, M1 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. | <u>Flächenverlust</u> durch die Versiegelung und Bebauung beeinträchtigt den Wasserhaushalt. Durch Maßnahmen V4, M1, M2, M5, M9 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. | <u>Anfallende Abfälle und Abwasser</u> können negative Wirkungen auf das Grundwasser haben. Aufgrund der fachgerechten Entsorgung unerheblich . |
| Durch den Baubetrieb <u>anfallende Abfälle und Abwasser</u> können negative Wirkungen auf das Grundwasser haben. Aufgrund der fachgerechten Entsorgung (V2) unerheblich . | | |

5.5 Klima und Luft

Bestand

Überlingen gehört zum Klimabezirk Rhein-Bodensee-Hügelland. Der Klima-Atlas Baden-Württemberg (LUBW, 2006) trifft folgende Aussagen über den Geltungsbereich:

- Jahresniederschlag 851 - 900 mm
- Jahresdurchschnittstemperatur 8,6 - 9°C
- Mittlere Zahl der Frosttage 81-85 Tage
- Inversionshäufigkeit (Tage/Jahr) > 225
- Mittlere Jahressumme der Globalstrahlung 1.128 kWh/m²

Zwischen dem Bodensee und der angrenzenden Uferlandschaft entwickelt sich während des Sommerhalbjahres eine lokale Ausgleichsströmung in Form eines Land-Seewind-Systems. Die häufigste Windrichtung ist Südwest. Im Herbst herrschen relativ milde Verhältnisse mit häufigem Nebel. Der Geltungsbereich gilt aufgrund des Bewuchses als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die Temperaturveränderungen im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung können für den Geltungsbereich nicht exakt ermittelt werden und sind in den oben angegebenen Mittelwerten nicht dargestellt. Seit 1900 beträgt der Temperaturanstieg in Baden-Württemberg etwa 0,8°C und ist vor allem seit 1980 deutlich zu beobachten (UM & LUBW 2018).

Bedeutung und Empfindlichkeit

Die Bedeutung einer Fläche aus klimaökologischer Sicht orientiert sich an ihrer Funktion als Kaltluftentstehungsfläche und ihrer Zuordnung (z.B. Kaltluftabfluss) zu Siedlungsflächen, d.h. ihrer Eignung bioklimatischen und lufthygienischen Belastungen in Siedlungsräumen entgegenzuwirken bzw. diese abzuschwächen. Der Geltungsbereich hat aufgrund seiner Größe und seiner Lage am Hang oberhalb vorhandener Siedlungsflächen eine mittlere bis hohe Bedeutung für die siedlungsrelevante Kalt- und Frischluftentstehung.

Vorbelastungen

Der Geltungsbereich wird nur geringfügig durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen (Tempo 30) beeinflusst.

Auswirkungen der Planung

| baubedingt | anlagebedingt | nutzungs-/betriebsbedingt |
|---|---|--|
| <u>Schadstoffemissionen</u> durch den Baubetrieb haben negative Wirkungen auf die Lufthygiene. Aufgrund der kurzen Dauer unerheblich . | <u>Flächenverlust</u> durch die Bebauung schränkt die Klimafunktionen des Geltungsbereichs ein. Durch Maßnahmen V7, M5, M7, M8, M9, auf ein unerhebliches Maß minimierbar. | <u>Schadstoffemissionen</u> durch den Verkehr haben negative Wirkungen auf die Lufthygiene. Aufgrund geringer Steigerung und der Vorbelastungen unerheblich . |
| | Die <u>Beeinträchtigung des Mikroklimas</u> durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation und die damit verbundene Aufheizung des Geltungsbereichs kann durch Maßnahmen M5, M7, M8, M9 auf ein unerhebliches Maß minimiert werden. | <u>Wärmeemissionen</u> haben negative Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Lufthygiene. Durch Maßnahmen M5, M7, M8, M9 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. |

5.6 Landschaft

Bestand

Überlingen liegt in einer Grundmoränenlandschaft, deren heutiges Erscheinungsbild sich während der letzten beiden Eiszeiten des Quartärs formte. Die Landschaft um Härten besitzt eine große Vielfalt und Eigenart. Hoch über dem Überlinger See gelegen, bieten sich Ausblicke auf Überlingen und seine Umgebung sowie den Bodensee. Neben dem Drumlin prägen der Hödinger Tobel und der Spetzgarter Tobel das Landschaftsbild mit ihren Schluchtwäldern und Wasserabstürzen. Diese eiszeitlichen Relikte sind über Wanderwege miteinander verbunden und bieten Spaziergängern eine reich strukturierte Landschaft mit hohem Erholungs- und Erlebniswert. Der Geltungsbereich wird von diesem Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Streuobstwiesen, Grünland und Ackerflächen geprägt, daher weist diese Landschaft eine hohe Bedeutung auf. Im Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“ an.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Der Geltungsbereich wird von diesem Landschaftsbild mit seinen charakteristischen Streuobstwiesen, Grünland und Ackerflächen geprägt, daher weist diese Landschaft eine hohe Bedeutung auf. Die hohe Bedeutung dieses Landschaftsraumes zeigt sich durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“ an. Die Kurzbeschreibung für das Gebiet lautet „Abwechslungsreiche Bodenseeuferlandschaft mit hohem Erholungswert; von überregionaler Bedeutung“ (LUBW, 2020). Vom benachbarten Drumlin aus ist der Geltungsbereich gut einsehbar, jedoch schränkt der Drumlin die Einsehbarkeit in Richtung Westen auch ein.

Vorbelastungen

Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende Bebauung (Wohnen, Helios-Privatklinik, Salem College) sowie eingeschränkt durch die B31 im Norden.

Auswirkungen der Planung

| baubedingt | anlagebedingt | nutzungs-/betriebsbedingt |
|--|---|--|
| <u>Lärm- und Schadstoffemissionen</u> durch den Baubetrieb haben negative Wirkungen auf das Landschaftserleben. Aufgrund der kurzen Dauer unerheblich . | Der <u>Verlust landschaftsprägender Strukturen</u> durch die Bebauung beeinträchtigt das Landschaftsbild. Durch Maßnahmen V5, V7, M7, M8, M9, auf ein unerhebliches Maß minimierbar. | <u>Lärm- und Schadstoffemissionen</u> durch den Verkehr und Menschen haben negative Wirkungen auf das Landschaftserleben. Aufgrund geringer Steigerung und der Vorbelastungen unerheblich . |
| | Die <u>Beeinträchtigung des Mikroklimas</u> durch Versiegelung und Beseitigung von Vegetation und die damit verbundene Aufheizung des Geltungsbereichs hat Auswirkungen auf das Landschaftserleben, kann jedoch durch Maßnahmen M5, M7, M8, | <u>Licht- und Wärmeemissionen</u> haben negative Beeinträchtigungen auf das Landschaftserleben. Durch Maßnahmen M3, M5, M7, M8, M9 auf ein unerhebliches Maß minimierbar. |

| | | |
|--|---|--|
| | M9 auf ein unerhebliches Maß minimiert werden. | |
|--|---|--|

5.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine archäologischen Kulturdenkmäler und Kulturgüter gemäß §2 DSchG vor. In einer Entfernung von 30 m zum Geltungsbereich befindet sich eine Gedenkstätte der Häftlinge des KZ-Lagers in Überlingen-Aufkirch über die Jahre 1944/45. Das Mahnmal wurde im Januar 2001 eingeweiht.

Bedeutung und Empfindlichkeit

Da innerhalb des Geltungsbereichs keine archäologischen Kulturdenkmäler und Kulturgüter vorliegen und die Gedenkstätte des KZ-Lagers nicht durch die Planung beeinträchtigt wird, ist eine geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes gegenüber dem Vorhaben gegeben.

Vorbelastungen

Es liegen keine Vorbelastungen vor.

Auswirkungen der Planung

Bei Einhaltung der Maßnahme M4 keine Auswirkungen.

5.8 Emissionen und Abfall

Bestand

Im Bestand fällt im Geltungsbereich kein Abfall an. Emissionen entstehen durch die landwirtschaftliche Nutzung (Dünger, Pestizide) sowie den angrenzenden Straßenverkehr (Lärm, Schadstoffe, Reifenabrieb etc.).

Auswirkungen der Planung

Durch erhöhtes Verkehrsaufkommen steigt die Belastung, dafür entfällt die Belastung durch Landwirtschaft. Der anfallende Abfall wird fachgerecht entsorgt. Bei Einhaltung der Maßnahme V2 keine erheblichen Auswirkungen.

5.9 Erneuerbare Energien

Bestand

Im Bestand ergibt sich keine Nutzung oder Gewinnung erneuerbarer Energien.

Auswirkungen der Planung

Potenziell ist eine Nutzung der Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie in Kombination mit der Dachbegrünung zulässig.

5.10 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Bestand

Im Bestand ergibt sich keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung ergibt sich keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

5.11 Wechselwirkungen zwischen Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen können zwischen verschiedenen Belangen des Umweltschutzes auftreten, sodass Wirkungen auf ein Schutzgut indirekt auch Auswirkungen auf ein anderes Schutzgut hervorrufen können. Durch Wechselwirkungen kann es auch zu Wirkungsverstärkungen oder -abschwächungen kommen. Mögliche Auswirkungen werden nicht separat bearbeitet, sondern bei der Betrachtung von Belangen des Umweltschutzes ggf. auch die Wechselwirkungen zu anderen Belangen des Umweltschutzes abgehandelt (s. Tabelle 2).

Tabelle 02: Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern; Verändert und ergänzt nach „Umweltbericht in der Bauleitplanung“, Schrödter et al. (2004)

| | Mensch/Gesundheit | Boden/Fläche | Wasser | Klima/ Luft | Tiere/Pflanzen | Landschaft | Kultur-/ Sachgüter |
|-----------------------|---|---|---|---|--|---|---|
| Mensch/ Gesundheit | | Grundlage für Wohnen und die Nahrungsmittelproduktion | Grundwasser als Brauchwasserlieferant und (ggf.) zur Trinkwassersicherung | Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, dadurch Beeinflussung des Wohnumfeldes und des Wohlbefindens des Menschen | Teil der Struktur und der Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraumes; Nahrungsgrundlage | Erholungsraum | Schönheit und Erholungswert des Wohnumfeldes |
| Boden/ Fläche | Trittbelastung und Verdichtung; Veränderung der Bodeneigenschaften und -struktur Nutzung zum Anbau von Nahrungsmitteln | | Einflussfaktor für die Bodengenese; Bewirkt Erosion | Einflussfaktor für die Bodengenese; Bewirkt Erosion | Vegetation als Erosionsschutz; Einfluss auf die Bodengenese | Grundstruktur für unterschiedliche Böden; Einflussfaktor für die Bodengenese | Bodenabbau bei Grabungen; Veränderung durch Intensivierung und Ausbeutung |
| Wasser | Stoffeinträge und Eutrophierung; Gefährdung durch Verschmutzung | Grundwasserfilter und Wasserspeicher | | Steuerung der Grundwasserneubildung | Vegetation als Wasserspeicher und -filter | - | Wirtschaftliche Nutzung als Störfaktor, Verschmutzungsgefahr |
| Klima/ Luft | Beeinflussung des Klimas und der Luftqualität durch Versiegelung und Stoffeinträge | Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas | Einflussfaktor für die Verdunstungsrate | | Einfluss der Vegetation auf Kalt- und Frischluftentstehung; Steuerung des Mikroklimas z.B. durch Beschattung | Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas | - |
| Tiere/Pflanzen | Störung und Verdrängung von Arten; Trittbelastung; Eutrophierung; Artenverschiebung | Standort und Standortfaktor für Pflanzen; Lebensmedium für Bodenlebewesen | Standortfaktor für Pflanzen und Tiere (Oberflächengewässer) | - | | Grundstruktur für unterschiedliche Biotope; als vernetzendes Element von Lebensräumen | - |
| Landschaft | Veränderung durch Bebauung und Nutzungsänderung | Bodenrelief als charakteristisches Landschaftselement | Oberflächengewässer als Charakteristikum und Eigenart | - | Vegetation und Artenreichtum als charakteristisches Landschaftselement | | Kulturgüter als Charakteristikum und Eigenart |
| Kultur- /Sachgüter | Substanzschädigung und Zerstörungsgefahr | - | Substanzschädigung | Luftqualität als Einflussfaktor auf die Substanz | Substanzschädigung | - | |

6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung umfasst die quantitative Erfassung und Bewertung von Bestand und Eingriff. Die Bewertung des Bestands und der Planung erfolgte gemäß des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen „Naturschutzrechtliche und Bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ vom 01.07.2012, welches auf der „Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO)“ vom 19. Dezember 2010 basiert. Hierbei sind die Bewertungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden sowie Wasser, Klima und Landschaftsbild maßgeblich. Der Kompensationsbedarf in Ökopunkten (ÖP) wird jeweils ermittelt, addiert und funktionsübergreifend kompensiert.

Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt

Die Bewertung erfolgt über den Biotopwert der erfassten Biotoptypen. Eine artenschutzrechtliche Bewertung des Eingriffs erfolgt in Kapitel 7 *Artenschutzrechtliche Belange*.

In Tabelle 03 werden die bestehenden Biotoptypen dargestellt und bilanziert. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Plan *EA 1 – Biotoptypen Bestand* dargestellt. Es handelt sich hierbei überwiegend um landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland, Streuobst) sowie einige Gehölzbestände (Feldhecke).

Tabelle 03: Bewertung Biotoptypen Bestand

| Nr. | Biotoptyp | Biotopwert (ÖP/m ²) | Fläche (m ²) | Summe (ÖP) |
|--------|--|---------------------------------|--------------------------|------------|
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte* | 16 | 24.084 | 385.344 |
| 33.43 | Magerwiese mittlerer Standorte | 21 | 6.900 | 144.900 |
| 37.11 | Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation | 4 | 11.876 | 47.504 |
| 41.20 | Feldhecke | 17 | 549 | 9.333 |
| 45.10a | Einzelbaum auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen (37.11)** | 8 | 422 cm | 3.376 |
| 45.10b | Einzelbaum auf mittelwertigen Biotoptypen (33.41)** | 6 | 1.561 cm | 9.366 |
| 60.21 | Völlig versiegelte Straße oder Platz | 1 | 1.554 | 1.554 |
| 60.25 | Grasweg | 6 | 1.814 | 10.884 |
| | | Gesamt | 46.777 | 612.261 |

* Aufwertung von 13 auf 16 ÖP, da artenreich

** Bewertung über Stammumfang [cm], vgl. Tabelle 01

In Tabelle 04 werden die Biotoptypen nach Umsetzung der Planung dargestellt und bilanziert. Die Biotoptypen sind im beiliegenden Plan *EA 2 – Biotoptypen Planung* dargestellt. Durch die Baufenster und die Verkehrsflächen steigt die Vollversiegelung (von Bauwerk bestandene Fläche bzw. völlig versiegelte Straße oder Platz). Durch die Dachbegrünung sowie Gehölzpflanzungen können diese Effekte gemindert werden.

Tabelle 04: Bewertung Biotoptypen Planung

| Nr. | Biototyp | Biotopwert (ÖP) | Fläche (m ²) | Summe (ÖP) |
|--------|--|-----------------|--------------------------|------------|
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte ¹ | 16 | 3.750 | 60.000 |
| 33.61 | Intensivwiese als Dauergrünland (Retentionsmulden) | 6 | 3.224 | 19.344 |
| 33.80 | Zierrasen | 4 | 15.412 | 61.648 |
| 35.41 | Hochstaudenflur quelliger, sumpfiger oder mooriger Standorte (Retentionsmulden) | 19 | 1.340 | 25.460 |
| 41.22 | Feldhecke mittlerer Standorte (Bestand) | 17 | 549 | 9.333 |
| 41.22 | Feldhecke mittlerer Standorte (Neupflanzung) | 14 | 100 | 1.400 |
| 45.10b | Einzelbaum auf geringwertigen Biototypen (33.61/33.80) ² (1 Baum Erhalt, 54 Neupflanzungen á 40 cm, 27 Neupflanzungen á 78 cm) | 8 | (4.414 cm) | 35.312 |
| 45.40b | Streuobstbestand auf mittelwertigen Biototypen (33.41) ³ | 6 | (3.750) | 15.000 |
| 60.10 | Von Bauwerk bestandene Fläche | 1 | 3.663 | 3.663 |
| 60.21 | Völlig versiegelte Straße oder Platz | 1 | 6.018 | 6.018 |
| 60.23 | Weg mit wassergebundener Decke, Kies, Schotter | 2 | 1.360 | 2.720 |
| 60.25 | Grasweg | 6 | 377 | 2.262 |
| 60.50 | Dachbegrünung | 4 | 10.988 | 43.950 |
| | | Gesamt | 46.777 | 286.098 |

¹ Aufwertung 13 auf 16 ÖP: artenreich durch extensive Pflege und blütenreiche Saatgutmischung, keine Düngung;

² Bewertung über Stammumfang [cm]; ³ Aufwertung des bestandenen Biototyps (33.41 Fettwiese)

| | | |
|------------------|------------------|-----------|
| Bestand Biotope | - 612.261 | ÖP |
| Planung Biotope | + 286.098 | ÖP |
| Differenz | - 326.164 | ÖP |

Durch die Planung entsteht für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ein Defizit von 326.164 Ökopunkten.

Boden und Fläche

Im Rahmen der Bewertung sind gemäß dem Bewertungsmodell der Landkreise dem Schutzgut Boden pro Wertstufe der Gesamtbewertung 4 Ökopunkte je m² zuzuordnen. Dem unversiegelten Boden wird aufgrund seiner Kartiereinheiten U56 bzw. U159 folgende Bodenfunktionen zugewiesen:

Tabelle 05: Übersicht über die Bodenwertstufen

| Typ | NV | NB | AW | FP | Wertstufe | ÖP/m ² |
|---------------------|----|-----|-----|-----|-----------|-------------------|
| Versiegelt | -- | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,000 |
| Teilversiegelt | -- | 0,0 | 1,0 | 1,0 | 0,667 | 2,667 |
| Dachbegrünung | -- | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 4,000 |
| Unversiegelt (U56) | -- | 2,5 | 2,0 | 3,5 | 2,667 | 10,667 |
| Unversiegelt (U159) | -- | 2,5 | 2,5 | 2,5 | 2,500 | 10,000 |

NV= Naturnahe Vegetation; NB= Natürliche Bodenfruchtbarkeit; AW=Ausgleichskörper im Wasserkreislauf; FP= Filter und Puffer für Schadstoffe

Tabelle 06 zeigt und bilanziert die Böden des Geltungsbereichs im Bestand.

Tabelle 06: Bewertung Boden Bestand

| Typ | Fläche (m ²) | Wertstufe | ÖP/m ² | ÖP gesamt |
|---------------------|--------------------------|-----------|-------------------|----------------|
| Versiegelt (U56) | 1.554 | 0,0 | 0,000 | 0 |
| Unversiegelt (U56) | 30.763 | 2,667 | 10,667 | 328.139 |
| Unversiegelt (U159) | 14.460 | 2,500 | 10,000 | 144.600 |
| Gesamt: | 46.777 | | | 472.739 |

Tabelle 07 zeigt und bilanziert die Böden des Geltungsbereichs nach Umsetzung der Planung. Durch die Gebäude und die Verkehrsflächen werden max. ca. 19.706 m² vollversiegelt. Durch die Dachbegrünung sowie die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich können die Effekte der Versiegelung gemindert werden.

Tabelle 07: Bewertung Boden Planung

| Typ | Fläche (m ²) | Wertstufe | ÖP/m ² | ÖP gesamt |
|-----------------------|--------------------------|-----------|-------------------|----------------|
| Versiegelt (U56) | 6.852 | 0,0 | 0,000 | 0 |
| Versiegelt (U159) | 2.828 | 0,0 | 0,000 | 0 |
| Teilversiegelt (U56) | 1.105 | 0,667 | 2,667 | 2.947 |
| Teilversiegelt (U159) | 255 | 0,667 | 2,667 | 680 |
| Dachbegrünung (U56) | 8.143 | 1,0 | 4,000 | 32.572 |
| Dachbegrünung (U159) | 2.845 | 1,0 | 4,000 | 11.378 |
| Unversiegelt (U56) | 16.217 | 2,667 | 10,667 | 172.979 |
| Unversiegelt (U159) | 8.532 | 2,500 | 10,000 | 85.322 |
| Gesamt: | 46.777 | | | 305.322 |

| | | |
|------------------|------------------|-----------|
| Bestand Boden | - 472.739 | ÖP |
| Planung Boden | + 305.322 | ÖP |
| Differenz | - 166.861 | ÖP |

Durch die Planung entsteht für das Schutzgut Boden und Fläche ein Defizit von 166.861 Ökopunkten.

Wasser

Die vorhabenbedingte Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Wasser dar, der die Grundwasserneubildungsrate sowie die Retentionsfähigkeit der Böden mindert. Dies kann durch die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich minimiert werden. Durch die Dachbegrünung können diese Effekte weiter gemindert werden. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Es entsteht kein Defizit für das Schutzgut Wasser.

Durch die Bilanzierung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt bzw. Boden und Fläche werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser bilanziert. Es ist kein weiterer Ausgleich nötig.

Klima und Luft

Durch das Vorhaben ergeben sich keine bilanzierbaren Veränderungen für das Schutzgut Klima. Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren. Die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs, die Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich sowie die Dachbegrünung haben kühlende Effekte und mindern so den Eingriff in das Schutzgut Klima und Luft ab.

Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist kein Ausgleich erforderlich.

Landschaft

Gemäß Tabelle 4 des Bewertungsmodells der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen „Naturschutzrechtliche und Bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten“ ist das vorliegende Vorhaben dem Eingriffstyp 3 „*Sonstige Baugebiete und Vorhaben im Außenbereich ab einer (teil-)versiegelten Fläche von 1.000 m² bzw. „Sondergebiete“* zuzuordnen. Demnach ist eine Bewertung des Landschaftsbilds durchzuführen.

Zur Bewertung des Eingriffs ist eine Sichtbarkeitsanalyse durchzuführen. Dafür wurde die Höhe der geplanten Bauten entsprechend der zulässigen Gebäudehöhe (GH) des Bebauungsplanes zzgl. der erlaubten Überschreitung von 1,5 m festgelegt. Die Höhen zur Analyse schwankten somit zwischen 12 und 19,5 m. Die Kubaturen wurden zusammengefasst und vereinfacht. Die Augenhöhe wurde für die Analyse auf 1,75 m festgelegt.

Das Vorhaben wird dem Eingriffstyp 3 zugeordnet da es sich um ein Sondergebiet, Gemeinbedarfsfläche und Wohnbauflächen mit einer versiegelten Fläche von über 1.000 m² handelt. Der Wahrnehmungskoeffizient wird der Kategorie C zugeordnet (relativ große Vorbelastungen ähnlicher Art und Eingriffsobjekte bis 50 m Höhe). Die Vorbelastung begründet sich in den Umliegenden Bauten: Helios Spital, Salem College und Edeka Schmidt.

Dem Eingriffstyp 3 werden zwei Wirkzonen mit entsprechendem Wahrnehmungskoeffizient zugeordnet: „Wirkzone I“: 0 bis 500 m Radius mit **Wahrnehmungskoeffizient von 0,1** um die gesamte Planung und „Wirkzone II“: 500 bis 2.000 m Radius nur um das Sondergebiet mit **Wahrnehmungskoeffizient von 0,05** (s. Tabelle 08). Die Wirkzone II der übrigen baulichen Nutzungen geht in der Wirkzone II des Sondergebiets auf.

Für beide Wirkzonen wird von einer geringen Wirkungsintensität durch das Vorhaben ausgegangen. Der Eingriff bewirkt eine geringfügige Verstärkung der Überprägung der Landschaft, da diese bereits durch ähnliche Bebauung vorbelastet ist. Der Eigenwert der Landschaft wird in geringem Maße vermindert. Es wird von einem Erheblichkeitsfaktor von 0,4 ausgegangen. Durch die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie die Dachbegrünung wird der Eingriff in das Landschaftsbild abgemildert. Daher wird für die Berechnung ein **Erheblichkeitsfaktor von 0,2** angesetzt.

Die Wirkzonen wurden in drei Raumeinheiten unterteilt, diesen wurde entsprechend eine Wertstufe und ein Erheblichkeitsfaktor zugewiesen (s. Tabelle 08). Eine Darstellung der Raumeinheiten findet sich in Abbildung 06.

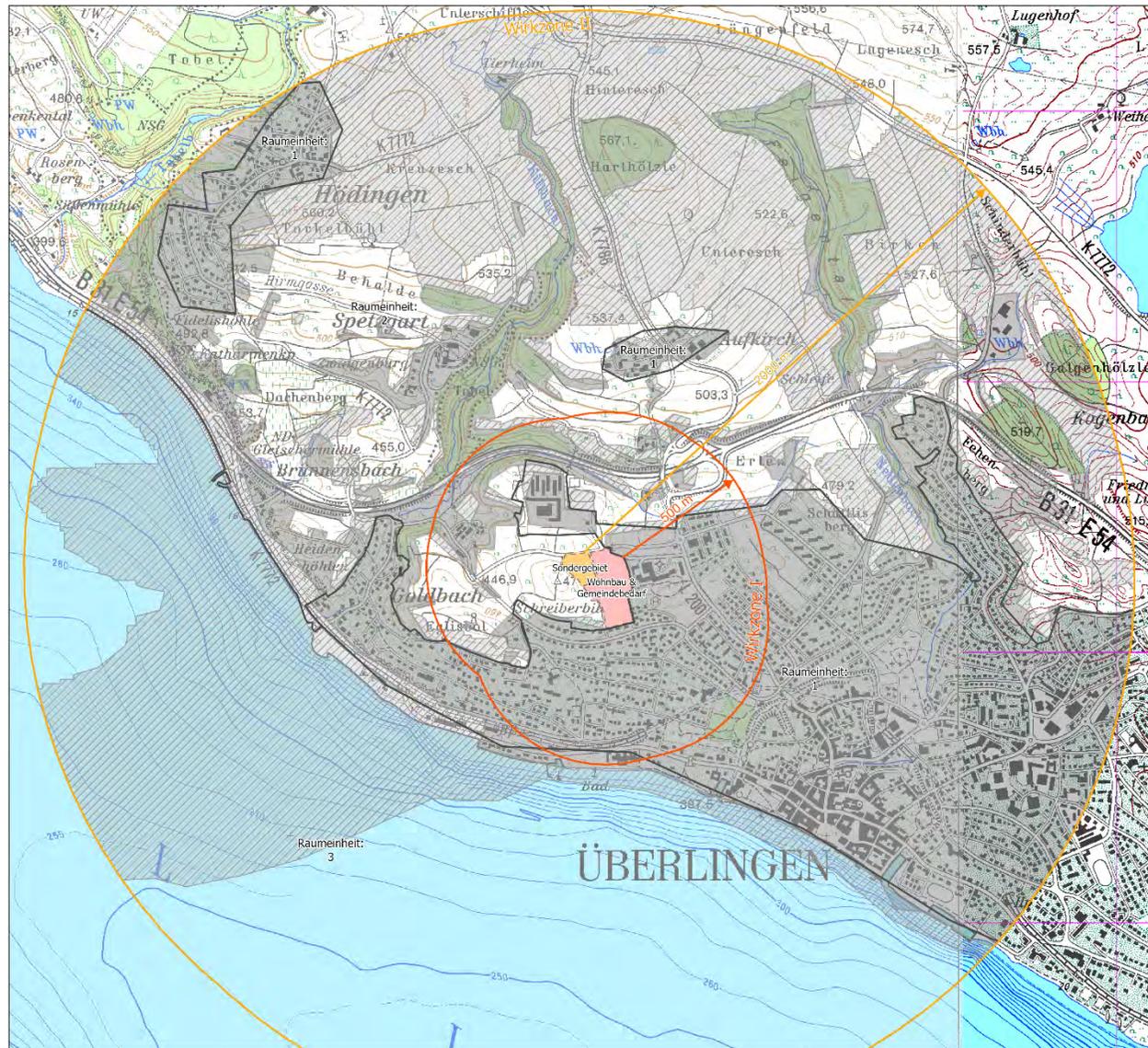
Raumeinheit 1 umfasst den Siedlungsbereich sowie die Helios-Klinik, das Salem College und den Supermarkt. Der Raumeinheit wird die **Wertstufe 1** zugeordnet.

Raumeinheit 2 umfasst die umgebende Landschaft, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet liegt. Der Raumeinheit wird die **Wertstufe 4** zugeordnet.

Raumeinheit 3 umfasst die Wasserflächen des Bodensees. Der Raumeinheit wird die **Wertstufe 5** zugeordnet.

Der **Kompensationsflächenfaktor** wird standardmäßig mit **0,1** angenommen.

Zur Ermittlung des beeinträchtigten Wirkraums wurden sichtverstellende Elemente und sichtverschattete (bzw. lärmindernde) Bereiche aus den Wirkzonen ausgeschnitten (s. Tabelle 08 und Abbildung 06). Der Kompensationsumfang wurde entsprechend der Methode des Bewertungsmodells berechnet. Die Ergebnisse der Berechnung sind in s. Tabelle 08 dargestellt.



Legende

Eingriff (Art der baulichen Nutzung)

- Sondergebiet
- Wohnbau & Gemeinbedarf
- Wirkzone I
- Wirkzone II
- sichtverstellende Elemente
- Verschattete Bereiche
- Raumeinheiten

Raumeinheit NR Bezeichnung

1 Siedlungsbereiche: Überlingen, Hödingen, Aufkirch

2 Umgebene Landschaft, großteils im LSG

3 See

Hintergrund:
DTK 25

© 2022 PLANSTATT SENNER

PLANSTATT SENNER

Landschaftsbildanalyse

Projekt: Bebauungsplan „Südlich Härten“
Ort: Überlingen
Auftraggeber: Stadt Überlingen
 Münsterstraße 15-17 88662 Überlingen

| | |
|-----------------------|------------------------------|
| Datum: 16.08.2022 | Maßstab: 1:10.000 |
| Projekt Nr.: 2803A | Plangröße: DIN A2 |
| Gezeichnet: ifs | Datename: Landschaftsbild |
| Geändert: X | Blatt Nr.: L1 |

N

PLANSTATT SENNER GMBH | WERKSTRAßE 15-17 | 88662 ÜBERLINGEN
 TEL: +49 7502 9196-0 | FAX: +49 7502 9196-25 | EMAIL: info@planstatt-senner.com | WWW.PLANSTATT-SENNER.COM
 VERKEHRSPLANSTATTUR | UMWELTPLANUNG | STADTENTWICKLUNG | ALTERNATIVE BAUMANWENDUNGEN

Abbildung 06: Ergebnisse der Sichttraumanalyse (Kartengrundlage: TK25)

Tabelle 08: Berechnung Ökopunkte Landschaftsbild

| Raumeinheit (RE) | Fläche (m²) | davon sichtverstellende Elemente (m²) | davon verschattete Bereiche (m²) | beeinträchtigter Wirkraum (m²) | Bedeutung Raumeinheit | Erheblichkeitsfaktor ¹ | Wahrnehmungsfaktor | Kompensationsflächenfaktor | Ökopunkte ² |
|------------------|-------------|---------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|
| Wirkzone I | | | | | | | | | |
| RE 1 Siedlung | 684.658 | 651.972 | 13.065 | 19.621 | 1 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 39 |
| RE 2 Landschaft | 615.297 | 165.960 | 108.878 | 340.910 | 4 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | 2.727 |
| RE 3 Bodensee | - | - | - | - | 5 | 0,2 | 0,1 | 0,1 | - |
| Wirkzone II | | | | | | | | | |
| RE 1 Siedlung | 2.192.726 | 2.126.018 | 56.145 | 10.563 | 1 | 0,2 | 0,05 | 0,1 | 11 |
| RE 2 Landschaft | 5.208.532 | 1.376.227 | 2.591.309 | 1.240.816 | 4 | 0,2 | 0,05 | 0,1 | 4.963 |
| RE 3 Bodensee | 4.736.687 | 48.902 | 1.825.355 | 2.862.430 | 5 | 0,2 | 0,05 | 0,1 | 14.312 |
| Summe: | | | | | | | | | 22.052 |

¹ Minderung von 0,4 auf 0,2 durch Minimierungsmaßnahmen

² Berechnung: Beeinträchtigter Wirkraum x Bedeutung Raumeinheit x Erheblichkeitsfaktor x Wahrnehmungsfaktor x Kompensationsflächenfaktor = Ökopunkte

Für das Schutzgut Landschaft wird ein Ausgleich in Höhe von 22.052 Ökopunkten erforderlich.

Schutzgutübergreifende Bilanzierung / Fazit

Die Bebauung und Versiegelung im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Härten“ bringt Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Retention sowie Landschaftsbild und Landschaftserleben mit sich. Das Schutzgut Klima und Lufthygiene erfährt keine erhebliche Beeinträchtigung, weshalb für dieses Schutzgut kein Ausgleich erforderlich wird.

Durch den Ausgleich der FFH-Mähwiese (Maßnahme A1) ergibt sich eine Aufwertung von ca. 8 ÖP/m² (Ausgangswert 13 ÖP, Zielwert 21 ÖP). Dies ergibt auf einer Fläche von ca. 10.400 m² eine Aufwertung von ca. 83.200 ÖP.

| | |
|--|---------------------|
| Schutzgut Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt | - 326.164 ÖP |
| Ausgleich FFH-Mähwiesen | + 83.200 ÖP |
| Schutzgut Boden und Fläche | - 166.861 ÖP |
| Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben | - 22.052 ÖP |
| Gesamtbilanz | - 431.877 ÖP |

Der Eingriff in den Naturhaushalt muss nach dem Bewertungsmodell der Landkreise ausgeglichen werden. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 431.877 Ökopunkten.

Ausgleich

Der entstehende Ausgleichsbedarf wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen vollständig ausgeglichen. Die zugeordnete Maßnahme 1536 (1071/88), genehmigt am 25.02.2016, ist der Wiederanstau eines Weihers bei Überlingen-Walpertsweiler (Inge-Sielmann-Weiher) auf den Flurstücken 171, 172-174, 179, 180, 182-186 und 188, Gemarkung Bonndorf. Von den ursprünglich 919.129 Ökopunkten stehen hier noch 704.629 Ökopunkte zur Verfügung. Nach Abbuchung des Ausgleichsbedarfs des Bebauungsplans „Südlich Härten“ verbleiben somit in der Maßnahme noch 272.753 Ökopunkte. Der Eingriff des Bebauungsplans „Südlich Härten“ gilt somit als ausgeglichen.

7 Artenschutzrechtliche Belange

7.1 Methodik

Alle Kartierungen wurden vom Artenschutzexperten und Gutachter Manfred Sindt durchgeführt.

Avifauna

Zur Untersuchung von Brutvögeln wurden im Jahr 2020 im gesamten Geltungsbereich insgesamt fünf morgendliche Begehungen nach der Methode von SÜDBECK durchgeführt:

- 06.03.2020 | 07:30 – 09:00 Uhr | 4 °C, leichter Regen
- 07.04.2020 | 08:30 – 10:00 Uhr | 8 – 10 °C, sonnig
- 28.04.2020 | 07:30 – 09:00 Uhr | 14 – 16 °C, bewölkt, später leichter Regen
- 22.05.2020 | 08:30 – 10:30 Uhr | 17 – 21 °C, leicht bewölkt
- 19.06.2020 | 07:30 – 09:00 Uhr | 13 °C, bewölkt

Fledermäuse

Zur Untersuchung von Fledermausvorkommen wurden im Jahr 2020 im Geltungsbereich an drei Abenden jeweils vier Detektoren (Bat-Logger M) im Geltungsbereich verteilt, die ständig Rufe aufgezeichnet haben:

- 29.05.2020 | 20:30 – 23:30 Uhr | 18 – 10 °C, klar, windig
- 30.07.2020 | 20:30 – 23:30 Uhr | 26 – 19 °C, klar
- 09.09.2020 | 19:45 – 23:00 Uhr | 23 – 17 °C, klar

Zur Artbestimmung wurden während der Kartierung laufend Detektoraufnahmen (Elekon-Bat-Logger M) gemacht. Die aufgenommenen Lautaufnahmen wurden am Computer mit der Analysesoftware Elekon-Bat-Explorer ausgewertet. Die Arten wurden nach SKIBA 2009 und HAMMER ET AL. 2009 bestimmt.

Sonstige streng geschützte Arten

Im Rahmen aller Begehungen zur Untersuchung der genannten Artengruppen wurden im Geltungsbereich auch auf ein Vorkommen von weiteren, nach § 7 (2) BNatSchG Nr. 13 und 14 besonders bzw. streng geschützte Arten, geachtet.

7.2 Ergebnisse

Avifauna

Bei der Brutvogelkartierung 2020 wurden im Geltungsbereich 22 Vogelarten mit Brutvorkommen im direkten Umfeld des Geltungsbereichs erfasst, zudem sieben Arten, die im Umfeld des Plangebiets brüten (s. Tabelle 09 und Karte im Anhang). Mit dem Grünspecht (*Picus viridis*) wurde eine nach BNatSchG streng geschützte Art mit Brutvorkommen in der westlich angrenzenden Hecke festgestellt. Mit Feldsperling (*Passer montanus*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Grauschnäpper (*Muscicapa striata*) und Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) wurden vier in der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs geführte Vogelarten innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Haussperling, Mehlschwalbe und Türkentaube brüten im Umfeld und stehen ebenfalls auf der Vorwarnliste der Roten Liste Baden-Württembergs.

Des Weiteren wurden 6 weitere Arten als Nahrungsgäste kartiert, darunter Mauersegler (RL BW V) sowie die streng geschützten Greifvögel Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke. Deren Niststandorte werden durch das Vorhaben nicht beeinflusst, eine Beschädigung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird vorhabenbedingt ausgeschlossen. Vorkommen der Feldlerche oder anderer Offenlandbrüter können aufgrund der Topografie, der umgebenden Bebauung sowie der Streuobstbäume ausgeschlossen werden.

Durch das Vorhaben gehen einzelne Streuobstbäume als Niststandorte von Feldsperling, Amsel und Star verloren. Zudem werden Heckenstrukturen, die u.a. Amsel, Mönchsgrasmücke, Sumpfmehle, Kohlmeise und Goldammer (RL BW V) als Niststandort dienen, beeinträchtigt. Diese Eingriffe sind entsprechend auszugleichen. Durch die geplante Bebauung in Form eines Wohngebiets, eines Pflegeheims sowie eines Kindergartens steigt der Nutzungsdruck im Geltungsbereich. Da es sich bei den innerhalb des Geltungsbereichs brütenden Arten jedoch überwiegend um ubiquitäre, störungstolerante Arten handelt, ist nicht von erheblichen Störungen auszugehen. Viele der dort vorkommenden Arten brüten auch im umliegenden Wohngebiet oder am Krankenhaus. Das Vorkommen des Grünspechts liegt außerhalb des Geltungsbereichs, kann jedoch durch das Vorhaben in Form von Störungen durch Baulärm, Menschen oder Fahrzeuge beeinträchtigt werden. Hier sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um erhebliche Störungen zu vermeiden. Nahrungshabitate von Brutvögeln oder Nahrungsgästen sind durch die Planung ebenfalls betroffen. Durch die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie in der strukturreichen Umgebung mit zahlreichen Streuobstwiesen und Gehölzen sowie Hausgärten finden sich jedoch ausreichend Ausweichflächen, um eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen.

Tabelle 09: Ergebnisse der Brutvogelkartierung – Artenliste

| Art | Deutscher Name | Vorkommen im Gebiet | Häufigkeit | Verantwortung BW | RL BW | RL D | Schutzstatus nach BNatSchG | | Richtlinien und Verordnungen | | |
|-----------------------------|------------------|------------------------|------------|------------------|-------|------|----------------------------|-------------|------------------------------|--------------|----------|
| | | | | | | | bes. gesch. | str. gesch. | EG-VO Anh. | VS-RL Art. 1 | BArtSchV |
| <i>Turdus merula</i> | Amsel | BV | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Motacilla alba</i> | Bachstelze | NG, BV im Ort | h | ! | ° | | b | | | x | |
| <i>Parus caeruleus</i> | Blaumeise | BV | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Fringilla coelebs</i> | Buchfink | BV | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Dendrocopos major</i> | Buntspecht | BV Umgebung | h | (!) | * | | b | | | x | |
| <i>Coloepus monedula</i> | Dohle | NG häufig | mh | | | | b | | | x | |
| <i>Pica pica</i> | Elster | BV | h | ! | | | b | | | x | |
| <i>Passer montanus</i> | Feldsperling | BV | h | (!) | V | V | b | | | x | |
| <i>Sylvia borin</i> | Gartengrasmücke | BV Rand | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Pyrrhula pyrrhula</i> | Gimpel | BV Rand | h | ! | | | b | | | x | |
| <i>Serinus serinus</i> | Girlitz | BV | h | ! | | | b | | | x | |
| <i>Emberiza citrinella</i> | Goldammer | BV Rand | h | ! | V | | b | | | x | |
| <i>Muscicapa striata</i> | Grauschnäpper | BV | h | ! | V | | b | | | x | |
| <i>Carduelis chloris</i> | Grünfink | BV | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Picus viridis</i> | Grünspecht | BV Rand | mh | ! | * | | b | s | | x | s |
| <i>Passer domesticus</i> | Hausperling | BV Gebäude am Rand | sh | ! | V | V | b | | | x | |
| <i>Phoenicurus ochruros</i> | Hausrotschwanz | BV Gebäude am Rand | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Sylvia curruca</i> | Klappergrasmücke | BV Rand | h | | V | | b | | | x | |
| <i>Parus major</i> | Kohlmeise | BV | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Apus apus</i> | Mauersegler | NG im Luftraum häufig | h | (!) | V | | b | | | x | |
| <i>Buteo buteo</i> | Mäusebussard | NG | h | ! | * | | b | s | A | x | |
| <i>Delichon urbicum</i> | Mehlschwalbe | BV Krankenhaus | h | (!) | V | V | b | | | x | |
| <i>Sylvia atricapilla</i> | Mönchsgrasmücke | BV | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Corvus corone</i> | Rabenkrähe | NG häufig, BV Umgebung | h | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Columba palumbus</i> | Ringeltaube | NG | sh | | * | | b | | | x | |

| Art | Deutscher Name | Vorkommen im Gebiet | Häufigkeit | Verantwortung BW | RL BW | RL D | Schutzstatus nach BNatSchG | | Richtlinien und Verordnungen | | |
|-------------------------------|------------------|---------------------|------------|------------------|-------|------|----------------------------|-------------|------------------------------|--------------|----------|
| | | | | | | | bes. gesch. | str. gesch. | EG-VO Anh. | VS-RL Art. 1 | BArtSchV |
| <i>Erithacus rubecula</i> | Rotkehlchen | BV Rand | sh | | * | | b | | | x | |
| <i>Milvus milvus</i> | Rotmilan | NG | mh | | * | | b | s | A | x | |
| <i>Turdus philomelos</i> | Singdrossel | BV Rand | sh | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Sturnus vulgaris</i> | Star | BV | sh | ! | | | b | | | x | |
| <i>Carduelis carduelis</i> | Stieglitz | BV | h | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Parus palustris</i> | Sumpfmehse | BV Rand | h | ! | * | | b | | | x | |
| <i>Streptopelia decaocto</i> | Türkentaube | BV Ort | mh | | V | | b | | | x | |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Turmfalke | NG | mh | ! | V | | b | s | A | x | |
| <i>Turdus pilaris</i> | Wacholderdrossel | BV Rand | h | ! | | | b | | | x | |
| <i>Phylloscopus collybita</i> | Zilpzalp | BV Rand | sh | ! | * | | b | | | x | |

Erklärung zu Tabelle 09

| | | |
|---------------------|--|------------------------------|
| Vorkommen im Gebiet | BV = Brutvogel | |
| | NG = Nahrungsgast | |
| | DZ = Durchzügler | |
| Verantwortung BW | !! = in besonders hohem Maß | |
| | ! = in hohem Maße | |
| | (!) = in besonderem Maße für hochgradig isolierte Vorposten verantwortlich | |
| Häufigkeit | mh = mäßig häufig | |
| | h = häufig | |
| | sh = sehr häufig | |
| RL BW | 0 = erloschen oder verschollen | R = extrem selten |
| | 1 = vom Erlöschen bedroht | i = gefährdete wandernde Art |
| | 2 = stark gefährdet | V = Vorwarnliste |
| | 3 = gefährdet | D = Daten defizitär |
| | G = Gefährdung anzunehmen | * = nicht gefährdet |

Fledermäuse

Bei den Detektorbegehungen im Jahr 2020 konnten im Geltungsbereich hauptsächlich Rufe der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) sowie der Rauhaut- oder Weißrandfledermaus (*Pipistrellus nathusii/kuhlii*) nachgewiesen werden. Letztere sind aufgrund ähnlicher Rufeigenschaften oftmals nicht bis auf Artniveau bestimmbar. Dennoch konnten bei der letzten Begehung sieben Rufe der Weißrandfledermaus zugeordnet werden. Zudem konnten Rufe des Braunen Langohrs (*Plecotus auritus*), des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) sowie der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) nachgewiesen werden. Aufgrund undeutlicher Rufaufzeichnungen konnten insgesamt 6 Rufe von *Myotis*-Arten sowie 10 Rufe von Nyctaloiden (Zweifarb- oder Großer oder Kleiner Abendsegler) nicht bis auf Artniveau bestimmt werden (s. Artenliste Tabelle 10 und Karte im Anhang). Die Zwergfledermaus stellt in der Umgebung des Geltungsbereichs die am häufigsten vorkommende, eindeutig bestimmte Art dar. Zudem zählt sie zu den häufigsten Fledermausarten Deutschlands sowie der Welt. Auch die Rauhaut- oder Weißrandfledermaus waren sehr häufig vertreten. Von den anderen Arten gab es lediglich Einzelaufnahmen. Bei den Rufaufzeichnungen ist zu beachten, dass die Anzahl der aufgezeichneten Rufdateien nicht die Anzahl der Individuen einer Art widerspiegelt. Häufig halten sich einzelne Tiere für längere Zeit jagend in der Nähe eines Detektors auf. Dennoch lassen sich durch die Anzahl der Rufaufnahmen das Häufigkeitsverhältnis einzelner Arten/Gruppen ableiten.

Aufgrund der geringen Anzahl von Rufaufnahmen sowie der Habitatausstattung ist nicht mit größeren Quartieren (z.B. Wochenstuben, Winterquartieren) innerhalb des Geltungsbereichs zu rechnen. Kleinere Quartiere in Form von Rindenspalten und vereinzelt auch Baumhöhlen sind vor allem in den nördlichen Streuobstbäumen zu erwarten. Der Verlust von Höhlenbäumen ist entsprechend auszugleichen. Nahrungshabitate sind durch die Planung ebenfalls betroffen. Durch die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs sowie in der strukturreichen Umgebung mit zahlreichen Streuobstwiesen und Gehölzen sowie Hausgärten finden sich jedoch ausreichend Ausweichflächen, um eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen.

Tabelle 10: Ergebnisse der Detektorbegehungen für Fledermäuse – Artenliste

| Art | Wissenschaftlicher Name | Anzahl Sequenzen | RL BW | RL D | Schutzstatus BNatSchG |
|---------------------------------|-------------------------------------|------------------|-------|------|-----------------------|
| Zwergfledermaus | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | 123 | 3 | * | s |
| Rauhaut-/ Weißrandfledermaus | <i>Pipistrellus nathusii/kuhlii</i> | 363 | i/D | */* | s |
| Weißrandfledermaus | <i>Pipistrellus kuhlii</i> | 7 | D | * | s |
| Braunes Langohr | <i>Plecotus auritus</i> | 1 | 3 | * | s |
| Mückenfledermaus | <i>Pipistrellus pygmaeus</i> | 3 | G | D | s |
| Großes Mausohr | <i>Myotis myotis</i> | 6 | 2 | V | s |
| <i>Myotis</i> -Art | <i>Myotis spec.</i> | 6 | | | s |
| | <i>Nyctaloid</i> | 10 | | | s |
| Gesamt | | 519 | | | |

Legende siehe Tabelle 09, S. 31

Sonstige streng geschützte Arten

Weitere nach § 7 (2) BNatSchG Nr. 13 und 14 besonders bzw. streng geschützte Arten wurden im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt.

7.3 Artenschutzrechtliche Konflikte

Folgende Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG könnten auftreten:

Verletzung oder Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG):

Durch die Rodung von Gehölzen oder den Baubetrieb kann es zu Verletzungen oder Tötungen wildlebender Tiere oder ihrer Entwicklungsformen kommen. Dies kann durch eine Bauzeitenregelung (Baufeldräumung außerhalb der Vegetationsperiode zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) sowie eine Baumkontrolle vor Abbruch vermieden werden.

Durch den geringfügig zunehmenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereichs ist nicht mit einem erheblich erhöhtem Tötungsrisiko durch Fahrzeugkollisionen zu rechnen.

Um Tötungen durch Kollisionen mit Fensterscheiben zu vermeiden ist entsprechendes Vogelschutzglas zu verwenden.

Erhebliche Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG):

Während der Bauphase können mitunter Störungen durch den Baubetrieb auftreten, welche empfindliche Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten stören können. Verboten sind erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtern können.

Aufgrund der relativ störungsunempfindlichen ubiquitären Vogel- und Fledermausarten im Geltungsbereich, der Vorbelastung durch die umgebende Wohnbebauung und das Krankenhaus sowie einer Bauzeitenregelung werden keine erheblichen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Störungen durch das Vorhaben erwartet. Störungen durch den Baubetrieb sind bei Fledermäusen zudem aufgrund der fehlenden tageszeitlichen Überschneidung auszuschließen. Eine erhebliche Störung von Arten außerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere des Grünspechts, kann aufgrund der abschirmenden Wirkung der neu zu pflanzenden Gehölze sowie der Ausweichflächen in der Umgebung ausgeschlossen werden.

Lichtemissionen können bei Fledermäusen zu Lock- oder Scheuchwirkungen und bei Vögeln zu Störungen im Biorhythmus führen. Ein fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungskonzept kann diese Auswirkungen minimieren.

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG):

Die durch die Planung entfallenden Gehölzbestände stellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und potenziell Fledermäuse dar. Ubiquitäre Vogel- und Fledermausarten finden im Umfeld des Geltungsbereichs ausreichend Gehölzstrukturen und können ausweichen. Um entfallende Habitate zu ersetzen, werden Baumneupflanzungen festgesetzt, Nistkästen für Star und Haussperling sowie Fledermauskästen vorgesehen. Es ist somit sichergestellt, dass die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

7.4 Zusammenfassung Artenschutz

Relevante Strukturen für Arten innerhalb des Geltungsbereichs sind insbesondere die Gehölzbestände. Es werden Neupflanzungen von Gehölzen durch ein Pflanzgebot festgesetzt. Dadurch und durch die Gehölze in der Umgebung finden die betroffenen Vogel- und Fledermausarten ausreichend Ausweichhabitate. Die Gehölzstrukturen werden zur Brutzeit von häufig vorkommenden Vogelarten als Fortpflanzungsstätte genutzt. Der streng geschützte Grünspecht brütet am Rand des Geltungsbereichs, und kann potenziell durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Durch die in Kapitel 8 beschriebenen Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß gesenkt.

Die Planung sieht Neupflanzungen von Gehölzen vor, die das Gebiet mittelfristig in Bezug auf den Baumbestand aufwerten werden. Um Verbotstatbestände während der Vogelbrutzeit auszuschließen, sind Gehölze ausschließlich in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu roden oder zurückzuschneiden. Für die Beleuchtung des Außenbereiches sollten insektenfreundliche LED-Leuchten verwendet werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und für sonstige geschützte Tierarten erhebliche Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung ausgeschlossen bzw. ausgeglichen werden können. Die entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form der Baumhöhlen werden durch CEF-Maßnahmen ersetzt (Legalausnahme). Es ist nicht zu erwarten, dass weitere Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG bzw. des Art. 12 FFH-RL und Art. 5 der Vogelschutzrichtlinie eintreten. Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

8 Maßnahmenkonzept

§ 15 BNatSchG und § 1 BauGB:

„Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.“

8.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Unter Vermeidung (V) sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen, Beeinträchtigungen überhaupt nicht entstehen zu lassen (LANA, 1996). Die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen, ist bei jedem eingriffsrelevanten Vorhaben bzw. bei jeder eingriffsrelevanten Maßnahme und Handlung zu berücksichtigen.

V1 Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und außerhalb der Wochenstubenzeit von Fledermäusen

Maßnahme:

Aus artenschutzrechtlichen Gründen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG sind die Gehölzfällungen außerhalb der Vegetationszeit und somit außerhalb der Brut- und Nistzeit von Vögeln und dem Vorhandensein von weiteren Arten (z.B. Fledermäusen) im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

(Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Brutvorkommen hin überprüft werden. Das Ergebnis der Überprüfung ist zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.)

Begründung: Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG

Festsetzung: Hinweis

V2 Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall

Maßnahme:

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Begründung: Schutz von Boden und Grundwasser

Festsetzung: Hinweis

V3 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Maßnahme:

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Begründung: Nachhaltige Nutzung der Ressourcen Fläche und Boden

Festsetzung: Hinweis

V4 Umgang mit dem Grundwasser

Maßnahme:

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (gesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss nach § 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 43 Abs. 6 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis – Amt für Wasser- und Bodenschutz – anzuzeigen.

Begründung: Schutz vor Verunreinigung des Grundwassers

Festsetzung: Hinweis

V5 Vermeidung von Vogelschlag

Maßnahme:

Fensterscheiben der Gebäude im Geltungsbereich müssen entsprechend dem Stand der Wissenschaft mit außenliegenden Markierungen (Handflächenregel: Markierungen müssen so

enge Muster bilden, dass maximal eine Handfläche frei bleibt) oder Markierungen auf Glas durch Linien (senkrecht mind. 5 mm dick, Maximalabstand 10 cm oder horizontal mind. 3 mm dick, Maximalabstand 5 cm) sichtbar gemacht werden (vgl. LNV Baden-Württemberg 2017, Vogelwarte Sempach 2012).

- Keine Durchsicht durch Eckverglasung oder ein zweites Fenster an der Rückwand
- Vermeidung von Spiegelung durch Verwendung reflexionsarmen Glases
- Verwendung (hoch)wirksam geprüfter Markierungen gem. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der Vogelwarte Sempach (Schmid et al., 2012).

Begründung: Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V6 Schutz und Erhalt der Habitatbäume und Feldhecken

Maßnahme:

Die bestehenden Obstbäume sowie Feldhecken, deren Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt ist, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Verlust sind sie durch entsprechende Gehölze lt. Pflanzliste 2 bzw. 3 im Anhang 12.1 zu ersetzen.

Begründung: Optische Aufwertung des Geltungsbereichs, Einbindung in die umgebende Landschaft, kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

8.2 Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen

Definition: Unter Minimierung sind alle Handlungen zu verstehen, die darauf abzielen [...] ein Vorhaben planerisch und technisch so zu optimieren, dass die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben weitestgehend minimiert werden. Die teilweise Vermeidung von Beeinträchtigungen wird auch als Minimierung bezeichnet (LANA, 1996).

M1 Schutz des Oberbodens

Maßnahme:

Zum Schutz des Oberbodens sind unnötige Erdmassenbewegungen zu vermeiden. Der Oberboden ist entsprechend der DIN 18915 sachgemäß zu behandeln. Erdaushub ist möglichst im Geltungsbereich wiederzuverwerten. Aushub ist bodenschonend zu lagern und in Mieten von höchstens einem Meter Höhe wiedereinzubauen, bei Lagerung länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Ablagerung von Baustoffen, Aufschüttungen etc. sind flächensparend durchzuführen. Geplante Grünflächen sind vor Verdichtung zu schützen.

Begründung: Weitgehender Erhalt der Bodenfunktionen, Schutz vor Erosion und Verunkrautung

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M2 Verwendung offenporiger Beläge

Maßnahme:

Unbelastete Parkplätze, Hofflächen, Fuß- und Wirtschaftswege sind mit offenporigen Belägen auszuführen; Geeignete Beläge sind: Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster.

Begründung: Reduktion des Oberflächenabflusses, geringere Belastung der Bodenfunktionen

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften

M3 Verwendung insektenschonender Beleuchtung

Maßnahme:

Der Einsatz von künstlichem Licht soll nur dort erfolgen, wo es notwendig ist (z.B. aus Sicherheits- und betriebstechnischen Gründen). Zur Außenbeleuchtung sind insektenschonende, warmweiße LEDs in gekofferten Leuchten (oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel) zu verwenden. Die Beleuchtung muss vollständig nach oben abgeschirmt sein und soll möglichst wenig Streulicht erzeugen. Die maximale Lichtpunkthöhe darf 6 m nicht überschreiten. Eine Abstrahlung in die nicht bebaute Umgebung des Geltungsbereichs muss vermieden werden, um eine Anlockung von Insekten zu vermeiden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten. Private Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheits- und betriebstechnischen Gründen möglich ist. Das Beleuchtungsniveau der öffentlichen Leuchten sollte zwischen 23.00 und 05.00 Uhr gedimmt werden.

Begründung: Minimierung der Verluste von nachtaktiven Insekten durch Flug zu den Leuchtquellen, Minimierung der Lichtemissionen in das nächtliche Landschaftsbild

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

M4 Zufällige Funde gem. § 20 DSchG

Maßnahme:

Zufällige Funde gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (z.B. Archäologische Kulturdenkmale) sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Kommune anzuzeigen.

Begründung: Schutz des kulturellen Erbes

Festsetzung: Hinweis

M5 Retention von Niederschlagswasser

Maßnahme:

Das auf den begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen auf den privaten Grundstücksflächen einzuleiten. Die untere Hälfte der Retentionszisternen dient dabei der Speicherung zur Brauchwassernutzung. In der oberen Hälfte wird das anfallende Niederschlagswasser über eine perforierte Außenwand versickert. Die Anlagen sind über einen Überlauf an die öffentlichen Versickerungsflächen anzuschließen. Das übrige anfallende Niederschlagswasser ist in die im Plan ausgewiesenen öffentlichen Retentions- und Versickerungsflächen einzuleiten und dort zu versickern. Min. 1/3 der Retentionsflächen ist als artenreiche Hochstaudenflur zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Verringerung des Oberflächenabflusses

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

M6 Einfriedungen

Maßnahme:

Maschendrahtzäune, stahlmattenzäune, Gabionen und geschlossene Metallelemente sind als Einfriedungen grundsätzlich nicht zulässig. Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).

Begründung: Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleintiere

Festsetzung: Örtliche Bauvorschriften

M7 Begrünung von öffentlichen und privaten Flächen

Maßnahme:

Alle im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind naturnah mit standortgerechten heimischen Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Die Flächen sind 2x jährlich zu mähen und dauerhaft zu erhalten, der anfallende Grasschnitt ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

Die nicht überbaubaren und nicht als Lager-, Stellplatz- oder Verkehrsflächen genutzten privaten Grundstücksflächen sind weitgehend naturnah mit standortgerechten Pflanzen und artenreichen Wiesenmischungen zu gestalten und zu pflegen. Sog. „Steingärten“ sind nicht zulässig.

Begründung: Ausgleich für entfallende Lebensraumfunktionen, Lebensraum und Habitatvernetzungsfunktion für Tiere, Einbindung des Geltungsbereichs in die Landschaft

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und Örtliche Bauvorschriften

M8 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Maßnahme:

- An den im Plan gekennzeichneten Stellen des Pflanzgebots pfg1 sind mindestens 15 Pflanzungen von Obsthochstämmen (Mindestqualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv, m.B. StU 12-14) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist um bis zu 5 m verschiebbar. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 2 im Anhang 12.1 zu entnehmen. **Die Torsi der im Geltungsbereich gerodeten Bäume sind im Bereich des pfg1 aufzustellen. Dabei ist zu beachten, dass sie dieselbe Ausrichtung (Himmelsrichtung) haben, wie im Bestand.**
- Auf dem Vorplatz des Pflegezentrums sind mindestens 6 Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU 16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m³) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (pfg2). Der Standort ist zum im GOP dargestellten Standort um bis zu 5 m verschiebbar. Es ist eine Baumrigole zur zusätzlichen Wasserversorgung (min. 2 m³) anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang 12.1 zu entnehmen.
- Innerhalb der als Pflanzgebot pfg3 gekennzeichneten Fläche ist flächig eine Feldhecke aus Sträuchern der Pflanzliste 3 im Anhang 12.1 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist alle 15-20 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Einzelne Überhälter sind zu erhalten.

- An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU 16-18) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m³) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist zum im GOP dargestellten Standort um bis zu 5 m verschiebbar. Es ist eine Baumrigole zur zusätzlichen Wasserversorgung (min. 2 m³) anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang 12.1 zu entnehmen.
- An den im Plan gekennzeichneten Stellen auf privaten Grünflächen sind Pflanzungen von heimischen, min. mittelkronigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU 14-16) in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 m³) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort ist zum im GOP dargestellten Standort um bis zu 1 m verschiebbar. Die zu verwendenden Arten sind der Pflanzliste 1 im Anhang 12.1 zu entnehmen.
- Je angefangene 300 m² der nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfläche sind mindestens 1 heimischer, mittelkroniger Laubbaum oder Obsthochstamm sowie 2 standortgerechte Sträucher einzeln oder in Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die zu verwendenden Arten sind den Pflanzlisten 1 bis 3 im Anhang 12.1 zu entnehmen.
- Min. 1/3 der Retentionsflächen ist als artenreiche Hochstaudenflur zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Begründung: Optische Aufwertung des Geltungsbereichs, Einbindung in die umgebende Landschaft, kleinklimatisch ausgleichende Wirkung, Staubfilterung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

M9 Dachbegrünung

Maßnahme:

Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit einem mind. Aufbau von 35 cm, davon mind. 20 cm durchwurzelbares Substrat, zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zusätzlich zulässig. Eine Nutzung der begrüneten Dachfläche der obersten Geschosse als begehbare Dachterrasse ist nicht zulässig.

Flachdächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung (mind. Aufbau 8 cm) zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Anlagen zur Gewinnung von Solaranergie sind zusätzlich zulässig.

Tiefgaragen sind mit einem Aufbau von durchschnittlich mind. 0,60 m zu versehen und zu begrünen.

Begründung: Verringerung des Oberflächenabflusses, Verbesserung des Kleinklimas, Optische Aufwertung des Geltungsbereichs, Schaffung von Habitaten

Festsetzung: § 9 abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Definition: Unter Ausgleich sind alle Maßnahmen zu verstehen, die darauf abzielen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen oder neu zu gestalten. (BNatSchG). Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der durchgehenden ökologischen Funktionalität (CEF, continuous ecological functionality) müssen ihre Funktion vor Durchführung des Eingriffs erfüllen.

A1 Ausgleich der FFH-Mähwiese

Für die durch das Vorhaben entfallende Magere Flachlandmähwiese (ca. 6.900 m²) sind auf Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen Maßnahmen zur Herstellung einer Mageren Flachlandmähwiese auf einer Fläche von min. 10.350 m² (Faktor 1,5) zu treffen. Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von 10.400 m² befindet sich in einer Entfernung von 2,8 km vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Härten“. Die Fläche ist südexponiert und bereits blütenreich. Angrenzend befinden sich Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte, wodurch die Maßnahme auch dazu beiträgt, den Biotopverbund zu stärken.



Abbildung 07: Räumlicher Geltungsbereich Ausgleichsmaßnahme A1

Die Herstellung erfolgt durch die Extensivierung der Nutzung. Die Wiese ist durch eine zweischürige Mahd mit Abräumen (erster Schnitt zur Blüte der bestandsbildenden Gräser Anfang bis Mitte Juni je nach Standort, zweiter Schnitt frühestens 8 Wochen später) zu bewirtschaften. Eine Düngung soll nicht stattfinden. Im Rahmen eines Monitorings ist nach drei Jahren festzustellen, ob die Mähwiese den gewünschten Zustand erreicht hat. Ist dies nicht der Fall und der gewünschte Zustand auch in absehbarer Zeit nicht zu erreichen, ist in Abstimmung mit dem

Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, eine alternative Fläche zu suchen oder eine Mahd-
gutübertragung durchzuführen.

CEF1 Vogelnistkästen

Maßnahme:

Zum Ausgleich der entfallenden Habitatbäume im Geltungsbereich sind vor Baubeginn insgesamt zehn ~~Sperlingshotels~~ und vier Nistkästen für Höhlenbrüter an Bestandsbäumen des städtischen Flurstücks 1705/7 anzubringen. Dabei sind anzubringen:

- 6 Kästen mit Lochdurchmesser ca. 32-34 mm, Abmessung ca. h 18 x b 26 x t 18 cm, auf ca. 2-3 m Höhe (z.B. für Haus- und Feldsperling, Meisen, ...)
- 2 Kästen mit Lochdurchmesser ca. 45 mm, Abmessung ca. h 25 x b 18 x t 29 cm, auf ca. 3-4 m Höhe (z.B. für Star)
- 2 Kästen mit hochovalen Flugloch ca. 30 x 45 mm, Abmessung ca. h 25 x b 18 x t 29 cm, auf ca. 3-4 m Höhe (z.B. Gartenrotschwanz, Sperlinge, Meisen, ...)

Alle Kästen müssen aus Holzbeton bestehen und an der Südost- oder Ostseite von Bäumen oder Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Nistkästen muss im Vorfeld mit einem Fachexperten für Vogelschutz besprochen werden. Die Anbringung sollte mittels Baumhalteschlaufen erfolgen. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings geprüft werden. Die Kästen sind entsprechend zu reinigen.

Begründung: Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

CEF2 Fledermauskästen

Maßnahme:

Zum Ausgleich der entfallenden Habitatbäume im Geltungsbereich sind vor Baubeginn insgesamt zwölf Fledermaus-Flachkästen an Bestandsbäumen des städtischen Flurstücks 1705/7 anzubringen. Diese haben ein Flugloch an der Unterseite (ca. 24 cm x 4 cm), Abmessungen von ca. h 40/28 x b 24 x t 5 cm und sind auf min. 3 m Höhe anzubringen.

Alle Kästen müssen aus Holzbeton bestehen und an der Südost- oder Ostseite von Bäumen oder Gebäuden anzubringen, bei Vermeidung direkter Sonneneinstrahlung. Die Wahl der Standorte sowie die Anbringung der Kästen muss im Vorfeld mit einem Fachexperten für Fledermausschutz besprochen werden. Die Anbringung sollte mittels Baumhalteschlaufen erfolgen. Die Wirksamkeit und Annahme der Maßnahme müssen im Zuge eines Monitorings geprüft werden. Die Kästen sind entsprechend zu reinigen.

Begründung: Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 39 und 44 BNatSchG

Festsetzung: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9 Anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Nullvariante

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten

Im Rahmen dieses Umweltberichts wurden keine anderweitigen Lösungsmöglichkeiten geprüft. Es erfolgte eine Überprüfung der Standorte im Rahmen der Teiländerung des Flächennutzungsplans.

Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens (Nullvariante)

Wird das geplante Vorhaben nicht umgesetzt, bleibt der Geltungsbereich bei fortgeführter Bewirtschaftung im jetzigen Zustand. Die Bodenfunktionen können weiterhin erfüllt werden und das Grundwasser bleibt weiterhin im jetzigen Zustand.

Die biologische Vielfalt und Wertigkeit bleiben aufgrund der intensiven Landwirtschaft gering, da der Geltungsbereich kaum geeignete Lebensräume bietet. Ein Entwicklungspotential für neue Biotope ist bei Fortführung der intensiven Landwirtschaft nicht gegeben.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Große Kreisstadt Überlingen beabsichtigt das Gebiet „Südlich Härten“ über einen Bebauungsplan zu erschließen. Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebiets „Südlich Härten“ hat eine Flächengröße von 4,7 ha. Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche, geplante Sonderbaufläche (Krankenhaus), Gemeinbedarfsfläche Bestand (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) sowie partiell als Grünfläche (Bestand) dargestellt. Der Geltungsbereich wird über den bestehenden Härtenweg von Norden sowie die Schreibersbildstraße von Süden her erschlossen und mit Ein-/Mehrfamilienhäusern bebaut. Zudem sind ein Pflegezentrum (Sondergebiet) und ein Kindergarten (Gemeinbedarfsfläche) geplant, um eine lebendige soziale Durchmischung zu schaffen.

Die im Geltungsbereich bestehende landwirtschaftliche Nutzung in Form von Acker, Grünland und Streuobst bietet zum einen Lebensräume für Vögel und Fledermäuse, stellt zum anderen jedoch auch durch intensive Bewirtschaftung eine Vorbelastung dar. Durch die Bebauung gehen Lebensräume für Flora und Fauna, Bodenfunktionen, Kaltluftentstehungsflächen und erholungsrelevante Flächen verloren. Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsflächen ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu rechnen.

Die Bebauung und Versiegelung im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Härten“ stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der nach dem Bewertungsmodell der Landkreise ausgeglichen werden muss. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von **432.276** Ökopunkten. Dieser wird über das Ökokonto der Stadt Überlingen vollständig ausgeglichen.

11 Literatur und Quellen

Literatur

- BREUNIG, T., DEMUTH, S. (1999): Rote Liste der Farn- und Blütenpflanzen Baden-Württembergs. Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.). Karlsruhe.
- GRUNDBAU BODENSEE GMBH (2009): Orientierende Baugrund-Vorerkundung, Stockach.
- HEINE, G., JACOBY, H., LEUZINGER, H., STARK, H. (1998/1999): Die Vögel des Bodenseegebiets. Ornithologische Arbeitsgemeinschaft Bodensee (Hrsg.). Konstanz
- HÖLZINGER, J. (1997): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.2 Singvögel 2. Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- HÖLZINGER, J. (1999): Die Vögel Baden-Württembergs. Band 3.1 Singvögel 1. Verlag Eugen Ulmer. Stuttgart.
- KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.
- LANA (1996): Teil III - Vorschläge zur bundeseinheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG. Stuttgart.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (2002): Naturschutz-Praxis, Landschaftspflege 1: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg. Das richtige Grün am richtigen Ort. 1. Auflage 2002, Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (2006): Klimaatlas des Landes Baden-Württemberg.
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (2010): Bodenschutz 23; Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit; Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (2012): Bodenschutz 24; Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Karlsruhe
- LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTEMBERG (LUBW) (2018): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten; 5. Auflage, 2018, Karlsruhe
- LANDRATSAMT BODENSEEKREIS (2000): Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, Bewertungssystem und Ökokonto im Bodenseekreis, Friedrichshafen
- LANDESNATURSCHUTZVERBAND BANDE-WÜRTEMBERG E.V. (LNV) (2017): Vogelschlag an Glas, Stuttgart.
- PLANUNGSBÜRO FISCHER (1998): Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owigen-Sipplingen.
- REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (1996): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben. Ravensburg.
- REGIONALVERBAND BODENSEE-OBERSCHWABEN (2018): Regionalplan Bodensee-Oberschwaben – Fortschreibung des Regionalplans. Ravensburg.
- VOGELWARTE SEMPACH (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Sempach (CH).

Online-Quellen

- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (online): „Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz“, online abgerufen im Januar 2020 auf: wisia.de
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND NUKLEARE SICHERHEIT (BMU) (online): „Flächenverbrauch – Worum geht es?“, online abgerufen im Januar 2020 auf:

<https://www.bmu.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (online): „Rote Listen und Artenverzeichnisse“, online abgerufen im Januar 2020 auf: <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/rote-listen>

Kartendienste

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG (LGRB): Kartenviewer.

LANDESANSTALT FÜR UMWELT BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Daten- und Kartendienst

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU BADEN-WÜRTTEMBERG: Geoportal Raumordnung

Gesetze

BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021

BUNDESBODENSCHUTZGESETZ (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ - BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge); In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274); zuletzt geändert am 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

LANDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENGESETZ (Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes, LBodSchAG) vom 14. Dezember 2004; zuletzt geändert am 17.12.2020 (GBl. I S. 1233)

NATURSCHUTZGESETZ (Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft, NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GBl. S. 1233)

RICHTLINIE 79/409/EWG (Rat der Europäischen Gemeinschaften 1979) über die Erhaltung wildlebender Vogelarten: Vogelschutzrichtlinie

RICHTLINIE 92/43/EWG (Rat der Europäischen Gemeinschaften 1992) zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tier und Pflanzenwelt (Fauna-Flora-Habitat Richtlinie)

UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNGSGESETZ (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, UVPG) vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

WASSERGESETZ FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (WG) vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert am 17.12.2020 (GBl. S. 1233)

WASSERHAUSHALTSGESETZ (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts, WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295)

12 Anhang

12.1 Pflanzliste zur Ein- und Begrünung des Geltungsbereichs

Die nachfolgende Liste stellt eine Auswahl an Gehölzarten dar, die für die Pflanzung der Einzelgehölze sowie die Pflanzung von Sträuchern als Einzelsträucher oder als Heckenstruktur auf den privaten und öffentlichen Grünflächen zu verwenden sind. Die gesamte Auflistung für die Stadt Überlingen kann der Liste Gebietseinheimischer Gehölze in Baden-Württemberg (LUBW, 2002) entnommen werden.

Auf das Nachbarrecht gemäß § 16 ist Rücksicht zu nehmen. Es sind gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 6.1 *Alpenvorland* zu verwenden.

Pflanzliste 1

Baumarten (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, m.B. StU 16-18)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Alnus x spaethii (Purpur-Erle)

Betula pendula (Hänge-Birke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Fraxinus ornus 'Rotterdamm' (Blumen-Esche, trockenheits- und hitzeverträglich)

Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche, stadtklimafest und frosthart)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Prunus padus (Gewöhnliche Traubenkirsche)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Tilia cordata ‚Greenspire‘

Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

Pflanzliste 2

Obstbaumarten (Mindestqualität Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv, m.B. StU 12-14)

Um eine Gefährdung durch die meldepflichtige Feuerbrandkrankheit zu verhindern, sind folgende Baumarten, welche als Wirtspflanzen für den Erreger gelten, im Pflanzgebot ausgeschlossen: Felsenbirne (*Amelanchier spec.*), Weißdorn (*Crataegus spec.*), Mehlbeere / Eberesche (*Sorbus spec.*), Lorbeermispel (*Stranvaesia spec.*), Feuerdorn (*Pyracantha spec.*), Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*), Quitten (*Cydonia oblonga*) sowie die Birnensorte "Oberösterreicher Weinbirne". Zulässige Sorten sind die folgenden:

Apfelbäume (*Malus*-Sorten):

Aargauer Jubliäumsapfel, Adams Parmäne, Boikenapfel, Engelsberger, Gewürzluike, Glockenapfel, Goldrenette aus Blenheim, Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Odenwälder, Ruhm aus Kirchwerder, Schöner Boskop, Schweizer Orangenapfel, Weißer Winterkalvill, Wörtlinger Weinapfel

Birnbäume (*Pyrus*-Sorten):

Bayerische Weinbirne, Betzelsbirne, Ettenbirne, Hermannsbirne, Karcherbirne, Konstanzer Längler, Metzger Bratbirne, Palmischbirne, Schweizerhose, Träublesbirne, Wildling von Einsiedel

Zwetschgen (*Prunus domestica*-Sorten):

Anna Späth, Bühler Zwetschge, Dt. Hauszwetschge, Haferpflaume, Hauszwetschge, Lukas Frühzwetschge, Ruth Gerstetter, Schöne aus Löwen

Kirschen (*Prunus avium*-Sorten):

Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe Herzkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflanzliste 3

Straucharten

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)

Rosa canina (Hundsrose)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

12.2 Wertungsrahmen Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurde der folgende Wertungsrahmen zur schutzgutbezogenen Ermittlung von Konfliktpotenzialen angewandt:

| Schutzgut Pflanzen und Tiere Bewertungskriterien | Bedeutung / Empfindlichkeit |
|---|--|
| <p>Rechtlicher Status Naturschutzgebiete (Beeinträchtigung), bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Verlust / überregional bedeutsame Flächen für den Biotop- und Artenschutz (z.B. gemäß FFH-Richtlinie, Ramsarkonvention, Bundesartenschutzabkommen), Naturdenkmäler (Verlust)</p> <p>Eigenwert Landesweit bedeutende Biotope sowie Vorkommen von gefährdeten / seltenen Pflanzen und Tieren</p> | sehr hoch |
| <p>Rechtlicher Status Landschaftsschutzgebiete, geschützte Grünbestände bedeutende geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG: Beeinträchtigungen Grünzäsuren gem. Landschaftsplan und Leitbild, Regionale Grünzüge, Naturpark</p> <p>Eigenwert regional bedeutende Räume für den Biotop- und Artenschutz sowie für Tierwanderungen, Waldflächen Streuobstbestände von mind. 0,1-1 ha und älter als 10 Jahre oder mit einer Fläche von mehr als 1 ha, oder kleinere Bestände mit Bäumen älter als 50 Jahre Lebensräume von bedrohten Pflanzen und Tieren (RL) Flächen, die sich für die Entwicklung von regional bedeutenden Lebensräumen eignen (regionale Biotopverbundlinien)</p> | hoch |
| <p>Eigenwert mäßige naturnahe Räume mit lokaler Bedeutung Streuobstbestände mit einer Fläche unter 1 ha und Bäumen jünger als 50 Jahre Biotopverbundlinien von Lebensräumen sowie Wanderwege von Tieren mit lokaler Bedeutung Vorkommen lokal seltener Arten Innerstädtischer Park und Grünräume mit durchschnittlicher Artenvielfalt Landwirtschaftliche Nutzflächen noch artenschutzrelevant</p> | mittel |
| <p>Eigenwert für Pflanzen und Tiere wenig relevante Räume, landwirtschaftliche Nutzflächen, in denen nur noch Arten eutropher Standorte vorkommen; geringe Artenzahl</p> | gering |
| <p>Siedlungsgebiete mit starker Versiegelung, Straßen, vorbelastete Flächen</p> | sehr gering |
| Schutzgut Boden Bewertungskriterien (Bewertung der Bodenfunktionen nach Heft 31 Umweltministerium Baden-Württemberg) | Bedeutung / Empfindlichkeit |
| <p>Rechtlicher Status Bodenschutzwald (§ 30 LWaldG)</p> | sehr hoch |
| <p>Eigenwert Geotope, seltene Böden, Standorte mit sehr hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (mind. eine Bodenfunktion von besonderer Bedeutung)</p> | |

| | |
|--|--|
| Standorte mit hoher Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. naturnahe (Wald-)Böden, extrem trockene/feuchte Böden, hohe Ertragsfähigkeit, besondere Filter- und Pufferfunktionen) | hoch |
| Standorte mit mittlerer Bedeutung der Bodenfunktionen | mittel |
| Standorte mit geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (z.B. vorbelastete/teilversiegelte Böden) | gering |
| Standorte mit sehr geringer Bedeutung der Bodenfunktionen (stark vorbelastete/versiegelte Böden) | sehr gering |
| Schutzgut Wasser Bewertungskriterien | Bedeutung / Empfindlichkeit |
| Rechtlicher Status Wasserschutzgebiete Zonen I und II gesetzliche Überschwemmungszonen (z.B. Donau) | sehr hoch |
| Eigenwert bedeutende Quellen / Quellhorizonte (z.B. Karstquellen, Quellhänge) | |
| Rechtlicher Status Wasserschutzgebiet Zone III, Wasserschongebiete schutzbedürftige Bereiche für die Wasserwirtschaft (Regionalplan) | hoch |
| Eigenwert / Funktionserfüllung Fließgewässer (inkl. der potenziellen/realen Überschwemmungsgebiete: Auen) Stillgewässer, einzelne Wasseraustritte; Quellen, bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsgebiete | |
| Eigenwert / Funktionserfüllung weniger bedeutende Grundwasservorkommen und deren Neubildungsbereiche bedeutende Grundwasservorkommen mit ausreichenden Deckschichten untergeordnete Fließgewässer (Gräben) | mittel |
| Eigenwert / Funktionserfüllung keine bekannten Grundwasservorkommen, keine Vorkommen von Oberflächengewässern | gering |
| Belastungsgebiete (versiegelte Flächen, erheblich schadstoffbelastete Flächen) | sehr gering |
| Schutzgut Klima / Luft Bewertungskriterien | Bedeutung / Empfindlichkeit |
| Funktionserfüllung Gebiete mit lufthygienischer Wirkung (z.B. Wälder) Luftaustauschbahnen zwischen Kaltluftproduktionsflächen und belasteten Siedlungsgebieten (insbesondere zu Tallagen mit geringem Kaltluftabfluss) Gebiete mit bioklimatischen Gunstlagen (Südhänge) | sehr hoch / hoch (je nach Siedlungs- bzw. Erholungsrelevanz der klimatischen Funktionen) |
| Funktionserfüllung Räume mit geringen klimatischen Ausgleichsfunktionen (versiegelte/schadstoffbelastete Räume) windoffene lagen siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Ackerfläche) | mittel |

| | | |
|---|---|--|
| Luftaustauschbahnen zu Siedlungsgebieten | | |
| Funktionserfüllung Räume mit hoher Vorbelastung (Versiegelung / Schadstoffbelastungen (z.B. entlang von Hauptverkehrswegen, Gewerbegebiete, dicht bebaute Siedlungsgebiete) nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete (offene Acker- und Grünlandflächen mit siedlungsabgewandtem Abfluss / nur lufthygienisch belastete Siedlungsräume) | | gering |
| Klima - Belastungsgebiete: Siedlungsgebiete mit hoher Versiegelung, Straßen, Gewerbegebiete | | sehr gering |
| Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild Bewertungskriterien | | Bedeutung / Empfindlichkeit |
| Rechtlicher Status regionale Vorrangbereiche für Naturschutz und Landschaftspflege geschützte Grünbestände, regionale Grünzüge Eigenwert markante Aussichtspunkte, Sichtbeziehungen und geländemorphologische Ausprägungen strukturreiche Landschaftsräume, weit einsehbare Landschaftsräume sensitiv besonders ansprechende Räume (Ensemblewirkung) kulturhistorisch bedeutsame Denkmäler, Landschaften, Wege und Sichtbezüge | | sehr hoch bis hoch (je nach Ausprägung) |
| Eigenwert durchschnittlich strukturierte Landschaftsteile Räume mit mittlerer Einsehbarkeit Erlebnisraum von kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsräumen | | mittel |
| Eigenwert strukturarme oder hoch bis mittel vorbelastete Landschaftsteile / geringe Einsehbarkeit | | gering |
| Gewerbegebiete, Straßen, Landschaftsschäden | | sehr gering |
| Schutzgut Bewertungskriterien | | Bedeutung / Empfindlichkeit |
| Wohnumfeld / Erholung | Funktionserfüllung Lärm- und schadstoffsensible Nutzungen: Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Sanatorien, Kur- und Parkanlagen | sehr hoch |
| | Funktionserfüllung Wohnumfeld mit hohen Erholungsqualitäten (vielfältig strukturiert, ruhig, schadstoffarm) / bedeutende bzw. stark frequentierte Erholungsräume mit ausreichender Erschließung; Landschaftsräume mit erholungsrelevanter Ruhe < 45-50 dB und/oder günstigem Bioklima | hoch |
| | Funktionserfüllung mäßig vielfältig strukturierte bzw. frequentierte Erholungsräume wohngebietsnahe Ortsrandlagen Bereiche mit mäßiger Ruhe, Luftqualität, Bioklima (geringfügig vorbelastet) | mittel |
| | Funktionserfüllung vorbelastete, strukturarme Landschaftsbereiche, die nicht primär für Erholung geeignet sind | gering |

| | | |
|------------------|--|-------------|
| | Für Erholung ungeeignete Räume: Gewerbegebiete, Straßen + Immissionsraum beidseitig) | sehr gering |
| Kulturelle Güter | Eigenwert / Rechtlicher Status Bodendenkmäler, Baudenkmäler inkl. deren Erlebnisraum kulturhistorisch bedeutsame Einzelelemente / Landschaftsräume, Wegebezüge mit dazugehörigem Erlebnisraum | |

Grobeinschätzung des Konfliktpotenzials einer Entwicklungsfläche / Gesamtbewertung Landschaftsökologie - Aggregation der Schutzgüter

| Gesamtbeurteilung | Bewertung der Schutzgüter |
|-------------------|---|
| sehr hoch | mindestens ein Schutzgut sehr hoch empfindlich |
| hoch | mindestens drei Schutzgüter hoch empfindlich |
| mittel | mindestens ein Schutzgut hoch oder mindestens drei Schutzgüter mittel empfindlich |
| gering | zwei oder weniger Schutzgüter mittel empfindlich |
| sehr gering | Mindestens drei Schutzgüter sehr gering empfindlich, kein Schutzgut mittel empfindlich |

12.3 Artenliste Vegetationsaufnahme

Bei der Vegetationsaufnahme am 30. Mai 2022 wurden folgende Pflanzenarten aufgenommen
(**Kennarten fett**):

Fläche 1 (Nordosten):

| | |
|--------------------------------|------------------------------|
| Achillea millefolium | Gewöhnl. Wiesenschafgarbe |
| Anthoxanthum odoratum | Gewöhnl. Ruchgras |
| Bromus erectus | Aufrechte Trespe |
| Centaurea jacea | Wiesen-Flockenblume |
| Dactylis glomerata | Wiesen-Knäuelgras |
| Erigeron annuus | Einjähriges Berufkraut |
| Galium album | Weißes Wiesenlabkraut |
| Helictotrichon pratense | Flaumiger Wiesenhafer |
| Holcus lanatus | Wolliges Honiggras |
| Leucanthemum ircutianum | Wiesen-Margarite |
| Lotus corniculatus | Gewöhnlicher Hornklee |
| Medicago lupulina | Hopfenklee |
| Plantago lanceolata | Spitz-Wegerich |
| Poa pratensis | Echtes Wiesenrispengras |
| Ranunculus acris | Scharfer Hahnenfuß |
| Trifolium pratense | Rot-Klee |
| Trifolium repens | Weiß-Klee |
| Trisetum flavescens | Gewöhnlicher Goldhafer |
| Veronica chaedrys | Gamander-Ehrenpreis |
| Vicia sepium | Zaun-Wicke |

6 Kennarten → keine Magere Flachland-Mähwiese

Fläche 2 (Süden):

| | |
|--------------------------------|------------------------------|
| Achillea millefolium | Gewöhl. Wiesenschafgarbe |
| Anthoxanthum odoratum | Gewöhl. Ruchgras |
| Bellis perennis | Gänseblümchen |
| Bromus erectus | Aufrechte Tresse |
| Centaurea jacea | Wiesen-Flockenblume |
| Cerastium holosteoides | Gewöhnliches Hornkraut |
| Crepis biennis | Wiesen-Pippau |
| Dactylis glomerata | Wiesen-Knäuelgras |
| Erigeron annuus | Einjähriges Berufkraut |
| Euphorbia cyparissias | Zypressen-Wolfsmilch |
| Galium album | Weißes Wiesenlabkraut |
| Geranium pyrenaicum | Pyrenäen-Storchschnabel |
| Helictotrichon pratense | Flaumiger Wiesenhafer |
| Holcus lanatus | Wolliges Honiggras |
| Leontodon hispidus | Rauher Löwenzahn |
| Leucanthemum ircutianum | Wiesen-Margarite |
| Lolium perenne | Deutsches Weidelgras |
| Lotus corniculatus | Gewöhnlicher Hornklee |
| Medicago lupulina | Hopfenklee |
| Orobanche minor | Kleine Sommerwurz |
| Papaver rhoeas | Klatschmohn |
| Plantago lanceolata | Spitz-Wegerich |
| Poa pratensis | Echtes Wiesenrispengras |
| Ranunculus acris | Scharfer Hahnenfuß |
| Rumex acetosa | Wiesen-Sauerampfer |
| Trifolium hybridum | Schweden-Klee |
| Trifolium pratense | Rot-Klee |
| Trisetum flavescens | Gewöhnlicher Goldhafer |
| Veronica chaedrys | Gamander-Ehrenpreis |
| Vicia sepium | Zaun-Wicke |

8 Kennarten → Magere Flachland-Mähwiese, Erhaltungszustand C

Fläche 3 (Nordwesten):

| | |
|--------------------------------|------------------------------|
| Achillea millefolium | Gewöhnl. Wiesenschafgarbe |
| Alopecurus pratensis | Wiesen-Fuchsschwanz |
| Cerastium arvense | Acker-Hornkraut |
| Dactylis glomerata | Wiesen-Knäuelgras |
| Galium album | Weißes Wiesenlabkraut |
| Glechoma hederacea | Gundelrebe |
| Helictotrichon pratense | Flaumiger Wiesenhafer |
| Holcus lanatus | Wolliges Honiggras |
| Holcus mollis | Weiches Honiggras |
| Lolium perenne | Deutsches Weidelgras |
| Myosotis arvensis | Acker-Vergissmeinnicht |
| Plantago lanceolata | Spitz-Wegerich |
| Poa pratensis | Echtes Wiesenrispengras |
| Ranunculus acris | Scharfer Hahnenfuß |
| Rumex acetosa | Wiesen-Sauerampfer |
| Trifolium hybridum | Schweden-Klee |
| Trifolium pratense | Rot-Klee |
| Trisetum flavescens | Gewöhnlicher Goldhafer |
| Veronica chaedrys | Gamander-Ehrenpreis |
| Vicia sepium | Zaun-Wicke |

1 Kennart → keine Magere Flachland-Mähwiese

Bebauungsplan „Südlich Härten“

Stand 15.11.2022

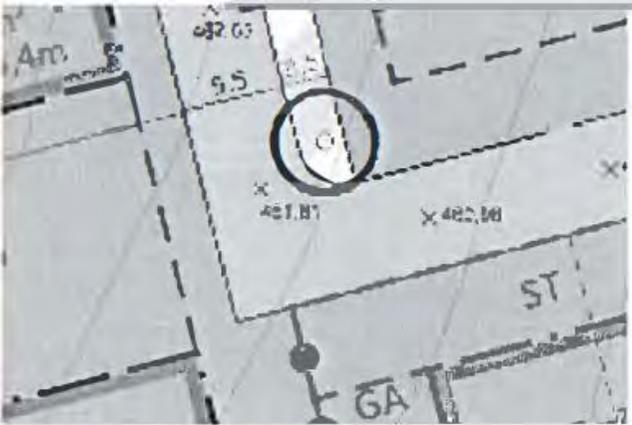
Zusammenstellung der Anregungen und Stellungnahmen

- der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB mit Anschreiben vom 22.04.2022 bis 03.06.2022
- der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 02.05.2022 bis 03.06.2022

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

| Behörde / TÖB | Nr. | keine Stellungnahme | Stellungnahme ohne Anregung | Stellungnahme mit Anregung |
|---|-----|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Regierungspräsidium Tübingen | | | X | |
| Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr | 7 | | | X |
| Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart | 1 | | | X |
| Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Regierungspräsidium Freiburg | 4 | | | X |
| Landratsamt Bodenseekreis | 5 | | | X |
| Landesnaturausschussverband Baden-Württemberg | | X | | |
| Regionalverband Bodensee-Oberschwaben | | | X | |
| Bürgermeisteramt Owingen | | | X | |
| Bürgermeisteramt Sipplingen | | | X | |
| Unitymedia BW GmbH, Vodafone BW GmbH | | X | | |
| TeleData GmbH Friedrichshafen | | X | | |
| Zweckverband Abwasserbeseitigung Überlinger See | | X | | |
| Deutsche Telekom Technik GmbH | 3 | | | X |
| Bundesnetzagentur | | X | | |
| Polizeipräsidium Ravensburg | 2 | | | X |
| Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr | | | X | |
| Südwestrundfunk | 6 | | | X |
| DRF Stiftung Luftrettung gemeinnützige AG | | X | | |
| Schweizerische Rettungsflugwacht | | X | | |
| ADAC Luftrettung GmbH | | X | | |
| Luftfahrt Bundesamt | | X | | |
| Stadtwerk am See GmbH & Co. KG | | X | | |
| Spital- und Spendfonds Überlingen | | X | | |
| Stadt Überlingen, Grundstücksmanagement | 8 | | | X |
| Stadt Überlingen, Öffentliche Ordnung/Verkehrswesen | 9 | | | X |
| Stadt Überlingen, Abt. Bauordnung / Denkmalbehörde | | | X | |
| Stadt Überlingen, Feuerwehr | | X | | |
| Stadt Überlingen, Tiefbau | | X | | |
| Stadt Überlingen Grünflächen, Umwelt und Forst | | X | | |
| Stadt Überlingen, Fachbereich 1 | | X | | |

| Stellungnahme Nr. 1 RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege | |
|--|--|
| Schreiben vom 25.04.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>1. Bau- und Kunstdenkmalpflege: Bezüglich des genannten Verfahrens äußert die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>2. Archäologische Denkmalpflege: Ihr Ansprechpartner beim Landesamt für Denkmalpflege hat sich geändert. Darüber hinaus gehende Bedenken werden nicht geäußert. Wir bitten Sie daher Punkt „V., Hinweise“ folgendermaßen zu aktualisieren: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Ihr Ansprechpartner ist Herr Dr. Marc Heise, Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart, Alexanderstr. 48, 72072 Tübingen, Tel. 07071-757/2413, E-mail: marc.heise@rps.bwl.de</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird aktualisiert.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ihnen wird aus den o.g. Gründen gefolgt.</p> |

| Stellungnahme Nr. 2 Polizei Ravensburg Sachbereich Verkehr | |
|---|--|
| Schreiben vom 29.04.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>aus verkehrspolizeilicher Sicht folgende Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Miniverkehrsberuhigte Bereich in der Mitte des Plangebietes wird weiterhin äußerst kritisch gesehen. <ul style="list-style-type: none"> • Die Erfahrung zeigt, dass in solch kurzen Abschnitten eine Geschwindigkeitsbegrenzung nicht eingehalten wird. • Zudem zeigen sich hier Schwierigkeiten, da innerhalb des Bereiches keine klare Streckenführung erkennbar ist. <ul style="list-style-type: none"> • Der Richtung Süden fahrende PKW-Lenker fährt direkt auf das dortige Gebäude zu. • Weiterhin ergeben sich in einem solchen breiten Bereich Vorfahrtsproblematiken. <ul style="list-style-type: none"> • Sollte ein Kfz-Lenker bspw. nördlich der Bäume zum Be-/Entladen hält und dann wieder anfährt, hätte dieser Vorfahrt gegenüber einem aus Süden kommenden Kfz-Lenker. • Ringstraße <ul style="list-style-type: none"> • Bei 5,50m breiten Straßen wird am Fahrbahnrand geparkt. <ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere an den nicht ausgerundeten Kurven/Ecken wird es zu Parkproblematiken kommen (mehrere nebeneinander, dadurch Behinderung Müllabfuhr o. ä.).  <ul style="list-style-type: none"> - Insbesondere bei gegenüberliegenden Parkständen könnten Parker auf der Fahrbahn die Ausfahrt behindern. - Ggf. wäre hier zu überlegen, diese Ringstraße auch verkehrsberuhigt einzurichten, dazu müsste allerdings die Fahrbahn schmaler sein und baulich entsprechend gestaltet. | <p>Die Bedenken hinsichtlich der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der zentrale Quartiersplatz, welcher als verkehrsberuhigter Bereich auch vom motorisierten Individualverkehr überfahren werden kann, ist zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes. Aus städtebaulicher, als auch verkehrsplanerischer Sicht, handelt es sich um eine in der Praxis gängige und funktionierende Situation.</p> <p>Geschwindigkeitsbegrenzungen sind grundsätzlich einzuhalten. Sie werden nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird durch die Verwendung entsprechender Oberflächenbeläge oder entsprechender Markierungen auf die sichere Führung des Verkehrs eingewirkt.</p> <p>Die Parkierung im Straßenraum kann durch Beschilderung gesteuert werden. Die Beschilderung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p> |

| | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Stellplatzanzahl<ul style="list-style-type: none">• Je Wohneinheit sollten grundsätzlich zwei Stellplätze festgeschrieben werden.<ul style="list-style-type: none">- Es zeigt sich, dass auch in kleineren Wohnungen mindestens zwei Personen mit zumeist mindestens zwei Fahrzeugen leben.• Parkstände Härtenweg<ul style="list-style-type: none">- Finden nur noch im Textteil Erwähnung, im Planteil entfallen. | <p>Die in den örtlichen Bauvorschriften geregelte Anzahl an Stellplätzen, in Abhängigkeit zur Wohnfläche wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p> |
|---|---|

| Stellungnahme Nr. 3 Deutsche Telekom | |
|--|---|
| Schreiben vom 20.05.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>zu dem o. g. Bebauungsplan haben wir im Februar 2021 bereits Stellung bezogen, siehe auch Anhang. Diese Stellungnahme gilt bis auf weiteres uneingeschränkt.</p> <p><u>Stellungnahme vom 01.02.2021</u> wir danken für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Südliche Härten in Überlingen. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes haben wir keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich am Rand Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Zur Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Telekom prüft nach Ankündigung der Erschließung den Ausbau dieses Neubaugebietes und orientiert sich beim Ausbau an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint oder nach Universaldienstleistungsverpflichtung zwingend ist. Dies bedeutet aber auch, dass wir, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichten. Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bitte informieren Sie uns auch über mögliche Mitbewerber im Ausbaugebiet.</p>  | <p>Die Stellungnahme wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und wird nochmals zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|---|---|
| Stellungnahme Nr. 4 RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | |
| Schreiben vom 01.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>B Stellungnahme Unter Hinweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme Az. 2511 // 21-00208 vom 08.02.2021 sowie Abschnitt V des Textteiles zum Bebauungsplan (Stand 14.03.2022) sind von unserer Seite zum in der Offenlage modifizierten Planvorhaben keine weiteren Anmerkungen vorzubringen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 08.02.2021, zur frühzeitigen Beteiligung, wurde bereits übernommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme Nr. 5 Landratsamt Bodenseekreis | |
|--|---|
| Schreiben vom 02.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 22.04.2022 und geben zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf folgende koordinierte Stellungnahme ab:</p> <p>A. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>Art der Vorgabe</p> <p><u>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:</u></p> <p>1. Artenschutz (Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 11.1, 11.2) Für etwa die Hälfte der vorgesehenen Fledermauskästen soll aufgrund der hohen Frequentierung auf dem Flurstück 1705/7 (Einzelhandel, Parkplätze, Kfz-Verkehr Kurt-Hahn Straße) ein anderer Standort gewählt werden, welcher auch für Licht meidende Fledermausarten geeignet ist. Aus Gründen der Planklarheit und -sicherheit sind die Standorte der Vogel- und Fledermauskästen konkret zu benennen. Zur Wahrung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang sollen die Torsi zumindest der mit Spalten und Höhlen ausgestatteten Bäume als Lebensraum für Mulm bewohnenden Arten, bspw. Totholzkäfer, und Nahrungshabitat für Spechte u. a. stehend im Plangebiet angebracht werden. Hierfür würde sich der geplante Streuobstbestand im Nordwesten des Plangebiets anbieten.</p> <p>2. Eingriffs-Ausgleichsbilanz Umweltbericht, Tabelle 03: Die Bewertung der Grünlandflächen sollte überprüft werden, da die Begehungstermine (Ende August nach Abb. 4 im Umweltbericht im gemähten Zustand sowie Ende Januar) ggf. suboptimal waren. Bei einer kurzen Begehung seitens der unteren Naturschutzbehörde im Mai 2022 stellten sich diese im Bestand mit einer lückigen Schicht aus Obergräsern sowie mit Magerkeitszeigern durchsetzt dar. Es wurde nicht das komplette Plangebiet begangen, aber in weiten Teilen des Plangebiets fanden sich Margeriten und auch Hornklee, bereichsweise Wiesensalbei. Vor allem im östlichen Bereich von 1711/5 wachsen stellenweise auch der Knollige Hahnenfuß, Wiesenknopf und Wiesenglockenblume. Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde sind diese Flächen in großen Teilen wertiger als eine durchschnittliche Fettwiese und daher im oberen Bereich des im Bewertungssystem vorgegebenen Rahmen zu bewerten. Vor allem im nordöstlichen Plangebiet ist selbst eine</p> | <p>Da im Geltungsbereich überwiegend Rufe von Pipistrellus-Arten (Zwerg-, Rauhaut-, Weißrandfledermaus) festgestellt wurden, die gegenüber Lärm und Licht wenig empfindlich sind, wird der gewählte Standort als geeignet eingeschätzt. Andere nachgewiesene Arten wurden nur vereinzelt nachgewiesen, sodass Quartiere dieser Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden können. Die Festlegung der genauen Standorte erfolgt im Vorfeld der Anbringung durch Fachexperten für Fledermausschutz. Eine Festlegung vor Ort ist meist die beste Option, da die Standorte so optimal gewählt werden können. Die Baumtorsi totholzreicher Bäume werden in die geplante Streuobstwiese im Nordwesten integriert.</p> <p>Am 30. Mai 2022 wurde von der Planstatt Senner eine Vegetationskartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich in Teilen des Geltungsbereichs eine Flachland-Mähwiese befindet. Die übrigen Flächen weisen eine geringere Artenzahl auf, sodass sie nicht den Status einer FFH-Mähwiese aufweisen, auch wenn einige Magerkeitszeiger enthalten sind. Der Einschätzung eines höheren Biotopwerts wird gefolgt. Die Bewertung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird entsprechend angepasst. Zudem werden den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie im</p> |

geschützte Flachlandmähwiese wahrscheinlich. Die Bestandsbewertung ist daher zu überprüfen. Es wird angeregt, die besonders mageren und auch insektenreichen östlichen Randbereiche des WA2 über eine öffentliche Grünfläche zu erhalten.

Umweltbericht, Tabelle 4: Eine extensive Bewirtschaftung sowie der Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung (ggf. spätere PK-Düngung nach Erreichen des pflanzensoziologischen Ziels) ist Bedingung zur Entwicklung einer artenreichen Wiese und begründet an sich keine über den Normalwert hinausgehende Bewertung. Der Biotopwert von 16 ÖP lässt sich allerdings durch die standörtlichen Voraussetzungen (s. o.) begründen. Wir regen an, die Begründung zu überarbeiten.

Entgegen der Aussage in der Abwägungstabelle S. 8 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Außenbereich zu bewerten. Dieser soll nun überplant werden. Bei Wohngebieten handelt es sich typischerweise um Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild. Eine Bewertung/Bilanzierung ist daher entsprechend des Bewertungssystems durchzuführen. Die vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen können hierbei Berücksichtigung finden. Externe Kompensationsmaßnahmen sind rechtlich zu sichern, sofern die Flächen nicht im Eigentum der Kommune stehen. Wir bitten die Form der Sicherung in die Unterlagen aufzunehmen.

Rechtsgrundlage

zu 1.: § 44 Abs. 1 BNatSchG

zu 2.: § 1a BauGB i. V. m. § 15 BNatSchG, § 19 BNatSchG

Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

zu 1.: § 45 Abs. 7 BNatSchG, § 67 BNatSchG

zu 2.: Neubewertung der Bestand- und Planungswerte des Grünlands. Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild.

B. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Entwurf berühren können, mit Angabe des Sachstands

C. Stellungnahme aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Entwurf, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggfls. Rechtsgrundlage

I. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes:

1. Es wird nach wie vor angeregt, die komplette Baumgruppe im Norden des Plangebietes (Bäume Nr. 7-12) im Bereich des künftigen Kindergartens zu erhalten, da diese Schwerpunkt der

Umweltbericht Ausgleichsmaßnahmen für die FFH-Mähwiese ergänzt. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen auf einer Fläche von mind. 10.350 m². Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche bei WA2 zum Erhalt der Wiesenbestände ist nicht möglich. Das städtebauliche Konzept sieht im WA2 zwischen der Grundstücksgrenze zum Helios-Spital und den überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von 5m bis 9m vor. Die Festsetzung einer, unter Berücksichtigung eines Abstandes zur überbaubaren Fläche, sehr schmalen öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich, ist aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend. Der Bereich wird den privaten Grundstücksflächen als nicht überbaubare Fläche zugeordnet.

Der Umweltbericht wird angepasst.

Die Bewertung des Landschaftsbildes wird im Umweltbericht ergänzt.

Die externen Kompensationsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Stadt.

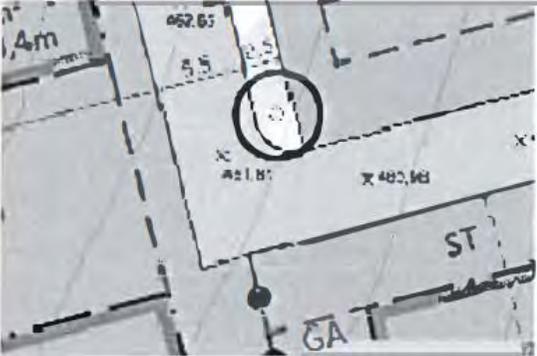
Die Stadt Überlingen wird prüfen, inwieweit die Bäume in die zukünftige Planung des Kindergartens eingebunden werden können. Von einer Festsetzung

| | |
|--|--|
| <p>Fledermausaktivitäten ist und (Specht)höhlen aufweist. Die Bäume sollten erst gefällt werden, wenn im Rahmen der Detailplanung klar wird, dass es unmöglich ist, diese zu erhalten.</p> <ol style="list-style-type: none">Die Flächen mit den Pflanzgeboten 1 und 2 können mit Anlagen der Festsetzungen Nr. 6 überplant werden. Es wird angeregt auf diesen Pflanzflächen solche baulichen Anlagen nicht zuzulassen.Das Pflanzgebot 3 befindet sich mittlerweile westlich des WA 9, die „Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen“ auf den neuen öffentlichen Parkflächen westlich WA 6. <p>II. <u>Belange des Gesundheitsschutzes:</u> Das Gesundheitsamt bittet um Überprüfung, ob das vorhandene Trinkwasser-Dargebot für die geplanten Vorhaben ausreichend ist und um Beteiligung im Baugenehmigungsverfahren von Kindergarten und Pflegeheim.</p> | <p>zum Erhalt der Bäume wird abgesehen.</p> <p>Das Pflanzgebot 1 sieht vor 15 Pflanzungen von Obsthochstämmen vorzunehmen. Das Pflanzgebot 2 sieht vor auf dem Vorplatz des Pflegezentrums mind. 6 Pflanzungen von mittelgroßen Laubbäumen in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren vorzunehmen. Die Nebenanlagen sind zulässig und in Abstimmung mit den Pflanzgeboten vorzunehmen. Die Flächen sind so groß dimensioniert, dass Nebenanlagen und Pflanzgebote nebeneinander umgesetzt werden.</p> <p>Die Feststellung unter der Ziffer 3 sind zutreffend und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das vorhandene Trinkwasser-Dargebot ist kein Thema der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Anregungen und Hinweisen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p> |
|--|--|

| Stellungnahme Nr. 6 Südwestrundfunk | |
|---|---|
| Schreiben vom 10.05.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Verfahren und die Übermittlung der Unterlagen. Unsere gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch den Bebauungsplan nach wie vor nicht direkt berührt. Es sind derzeit keine Richtfunkstrecken des SWR betroffen.</p> <p>Wir verweisen an dieser Stelle auch auf unser Schreiben vom 13.1.2021. Darin weisen wir darauf hin, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Ihrerseits bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.</p> <p>Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme Nr. 7 Regierungspräsidium Stuttgart, Luftverkehr und Luftsicherheit | |
|--|---|
| Schreiben vom 18.05.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>aus Sicht des Referates 46.2 Luftverkehr und Luftsicherheit bestehen am Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen erneut drauf hin, dass die "Public Interest Site" Hubschrauberlandeplatz Helios Spital Überlingen im Zuständigkeitsbereich des Luftfahrtbundesamtes liegt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Luftfahrtbundesamt wurde im Rahmen der förmlichen Beteiligung ebenfalls gehört.</p> <hr/> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| Stellungnahme Nr. 8 Stadt Überlingen Grundstücksmanagement | |
|---|--|
| <p>Schreiben vom 13.05.2022</p> | <p>Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>im Zuge des Beteiligungsverfahrens des Bebauungsplans „Südlich Härten“ nehmen wir für die Abteilung Grundstücksmanagement wie folgt Stellung:</p> <p><u>Kompensationsmaßnahmen:</u></p> <p>Wie aus der Begründung, dem Umweltbericht und der Abwägungstabelle ersichtlich ist, wird der Ausgleich über das städtische Ökokonto getätigt. Entsprechend der Aussage in der Abwägungstabelle wird die Zuordnung der vorgesehenen Maßnahme noch ergänzt.</p> <p>Dennoch möchten wir darauf hinweisen, dass die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme auf den Eingriff im Textteil des Bebauungsplans (Planungsrechtliche Festsetzungen) erfolgen muss.</p> <p>Hierzu verweisen wir nochmals auf Nr. 2 der unserer Stellungnahme vom 29.01.2021.</p> <p><u>Vom 29.01.2021</u></p> <p>2. Als <u>externe Ausgleichsmaßnahme</u> ist bisher ausschließlich die Abbuchung von Ökopunkten vorgesehen (siehe Nr. 9 der Begründung). Wir gehen davon aus, dass <u>keine</u> weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Festsetzung und Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen ist wesentliche Voraussetzung im Hinblick auf eine entsprechende Kostenerstattung nach den §§ 135 a-c BauGB. ➤ In den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ bedarf es daher zwingend der ausdrücklichen <u>Festsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen sowie der prozentualen Zuordnung</u> auf die jeweiligen Wohnbauflächen, auf die weiteren Flächen sowie auch auf die öffentlichen Straßenflächen; analog zu anderen, bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Gebiet der Stadt Überlingen. | <p>Der Ausgleich wird in Höhe von 431.877 Ökopunkten vom städtischen Ökokonto abgebucht. Die zugeordnete Maßnahme 1536 (1071/88), genehmigt am 25.02.2016, ist der Wiederanstau eines Weihers bei Überlingen-Walpertsweiler (Inge-Sielmann-Weiher) auf den Flurstücken 171, 172-174, 179, 180, 182-186 und 188, Gemarkung Bonndorf.</p> <p>Weiter ist eine externe Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 2738, Gemarkung Überlingen, zum Ausgleich der FFH-Mähwiese festgesetzt.</p> <p>In die planungsrechtlichen Festsetzungen wird die Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen aufgenommen.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p> |

| Stellungnahme Nr. 9 Stadt Überlingen Öfo/Verkehrswesen | |
|---|--|
| Schreiben vom 13.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>leider war aus personellen bzw. aufgrund des aktuellen Arbeitsaufkommen eine zeitnahe, rechtzeitige Antwort nicht möglich. Vielleicht kann noch unsere Rückmeldung berücksichtigt werden. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde können wir Ihnen folgende Rückmeldung geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lt. dem geplanten Bebauungsplan soll in der Mitte des Plangebiets ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen. Nach unseren Erfahrungen wird in diesem Bereich die vorgeschriebene Geschwindigkeit von 6 km/h von den Kfz.-Verkehrsteilnehmenden nicht eingehalten. I.d.R. fahren diese deutlich schneller. • Im Plan ist die genaue Streckenführung der Straße / des verkehrsberuhigten Bereichs. Ein von Norden nach Süden fahrender Kfz. Lenker steuert direkt auf das dort geplante Gebäude zu. Ein von Süden nach Norden fahrendes Kfz. muss sich seinen Weg finden. • Im breiten Bereich ergeben sich Vorfahrtsproblematiken (siehe E-Mail von PP Ravensburg vom 29.04.2022). • Aus dem Bebauungsplan ist für mich nicht ersichtlich, ob in das Planungsgebiet grundsätzlich als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden soll. • Die Ringstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m geplant. Aus unseren Erfahrungen heraus wird hier vermutlich die Straße von PKW zugeparkt werden. Hier kann es zu Behinderungen von Müllfahrzeugen, Räumfahrzeugen, Rettungsdienste kommen. Insbesondere an den nicht ausgerundeten Kurven/Ecken wird es zu Parkproblematiken kommen.  | <p>Die Bedenken hinsichtlich der Festsetzung des verkehrsberuhigten Bereiches wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der zentrale Quartiersplatz, welcher als verkehrsberuhigter Bereich auch vom motorisierten Individualverkehr überfahren werden kann, ist zentrales Element des städtebaulichen Entwurfes. Aus städtebaulicher, als auch verkehrsplanerischer Sicht, handelt es sich um eine in der Praxis gängige und funktionierende Situation.</p> <p>Geschwindigkeitsbegrenzungen sind grundsätzlich einzuhalten. Sie werden nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird durch die Verwendung entsprechender Oberflächenbeläge oder entsprechender Markierungen auf die sichere Führung des Verkehrs eingewirkt.</p> <p>Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist klar festgesetzt, dass der zentrale Quartiersplatz als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt werden soll.</p> <p>Die Parkierung im Straßenraum kann durch entsprechende Beschilderung gesteuert werden. Hierzu werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung keine Festsetzungen getroffen.</p> |

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Insbesondere bei gegenüberliegenden Parkständen könnten Parker auf der Fahrbahn die Ausfahrt behindern. Sollte die Ringstraße verkehrsberuhigt sein, so müsste die Fahrbahn schmaler sein und baulich entsprechend gestaltet.• Im Bebauungsplan ist die Anzahl der Stellplätze bei Wohnungen mit einer Größe von weniger als 80 qm mit einem Stellplatz pro Wohneinheit angegeben, bei Wohnungen mit über 80 qm sind es zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Aufgrund unserer Erfahrung zeigt sich, dass auch in kleineren Wohnungen mindestens zwei Personen mit zumeist mindestens zwei Fahrzeugen leben. Daher empfehlen wir pro Wohneinheit, unabhängig von der Größe, zwei Stellplätze• Die Parkstände Härtenweg finden nur noch im Textteil eine Erwähnung, im Planteil sind diese entfallen. | <p>Die in den örtlichen Bauvorschriften geregelte Anzahl an Stellplätzen, in Abhängigkeit zur Wohnfläche wird als ausreichend angesehen.</p> <p>Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p> |
| | <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Anregungen und Hinweisen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p> |

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

| Stellungnahme Bürger Nr. 1 | |
|--|---|
| Schreiben vom 24.05.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>vielen Dank für die Möglichkeit zur Äußerung etwaig bestehender Bedenken zum Vorhaben B-Plan "Südlich Härten".</p> <p>Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) ein Umweltbericht zu erstellen (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB). Hierin müssen die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Südlich-Härten“ in Überlingen ist unvollständig und in großen Teilen fehlerhaft. Eine vollständige und adäquate Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Belange hat nicht stattgefunden. So wird im Umweltbericht erläutert, es handele sich beim Gebiet „Südlich Härten“ um ein Bereich mit erheblicher Vorbelastung, bspw. durch die „in der Nähe“ verlaufende Bundesstraße (B31) und eine angeblich überwiegend stattfindende Intensivlandwirtschaft. Tatsächlich werden jedoch lediglich 1 ha des Bereichs als Acker intensivlandwirtschaftlich genutzt. Der überwiegende Anteil (über 3 ha) besteht aus artenreichem, mageren Extensivgrünland (z. B. Trockenrasenbiotop) mit gewachsenen ökologisch sehr hochwertigen Streuobstbeständen und Heckenstrukturen mit hohem Habitatpotential für teils europarechtlich streng geschützte Arten. Im Umweltbericht wird vor diesem Hintergrund bezüglich des geplanten Eingriffs in Natur und Landschaft ein verzerrtes Bild gezeichnet, da beim lesen des Berichts der Eindruck entsteht, man überbaue hier Intensiväcker entlang einer Bundesstraße. Es wird daher um korrekte Erhebung, Bewertung und Darstellung des tatsächlichen Sachverhaltes gebeten, da mit der Schwere eines Eingriffes in Natur und Landschaft auch Verursacherpflichten einhergehen (§ 15 BNatSchG), welche angemessen sowie fachlich und rechtlich korrekt abzarbeiten sind (hier auch nicht abwägbar Belange des Naturschutzes betroffen). Nachfolgend wird näher auf konkrete Beispiele eingegangen:</p> <p>Schutzgut Biotop: Das Schutzgut gesetzlich geschützte Biotop findet im Umweltbericht keine angemessene Berücksichtigung. Die westlich und östlich angrenzenden und zum Teil auch direkt im Gebiet befindlichen Heckenstrukturen sind gesetzlich geschützt nach § 30 BNatSchG / 33 NatSchG. Entsprechend bedarf es einer</p> | <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde von einem fachkundigen Büro erarbeitet, die weiteren Ausführungen werden im Folgenden abgewogen.</p> <p>Die Einstufung der Feldhecken als gesetzlich geschützte Biotop wird im Umweltbericht ergänzt. Da die Hecken zu weiten Teilen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs liegen und für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bereiche der Hecken ein Erhaltungsgebot festgesetzt wird, bedarf es keiner Ausnahme. Zudem werden die Hecken durch ein Pflanzgebot</p> |

Ausnahme für eine Zerstörung und ggf. gleichartigem Ersatz. Hierzu erfolgen keine Angaben im Umweltbericht. Neben Hecken befinden sich auch gesetzliche geschützte Trockenrasen im Eingriffsbereich, die weder in der Bilanzierung noch sonst eine Berücksichtigung finden. Es bleibt grundsätzlich unklar, ob überhaupt bzw. wie und von wem eine vegetationskundliche Erhebung stattgefunden hat. Die Einschätzung jedenfalls, es handele sich im Eingriffsbereich überwiegend um Äcker und Fettwiesen, ist fachlich falsch. Wiesen Margeriten, Wiesensalbei, Großer Wiesenknopf, Flockenblumen und weitere Magerkeitszeiger treten teils flächendeckend im betroffenen Grünland auf. Auch Insektenvielfalt und Masse sprechen für eine extensive Bewirtschaftung (z. B. Gewinnung von Pferdeheu, daher 1-2 schürige Mahd und moderate bis gar keine Düngung). Einige Bereiche haben aufgrund dieser extensiven Bewirtschaftung, die dort seit einigen Jahren offenbar erfolgt, mittlerweile den Status des europarechtlich geschützten Lebensraumtypen 6510 (FFH-Mähwiesen) erlangt. Eine Verschlechterung solcher Strukturen ist verboten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung und Eintragung gesetzlich geschützter Biotope nach § 33 Abs. 6 Satz 1 NatSchG BW lediglich deklaratorischen Charakter besitzt. Das heißt, der gesetzliche Schutz des § 30 BNatSchG gilt auch für solche gesetzlich geschützten Biotope, die bisher nicht erfasst wurden. Auch Mähwiesen stehen gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG seit dem 01.03.2022 unter Biotopschutz. Dieser Schutz gilt auch für solche Mähwiesen und Biotope, die auf einer durch einen Bebauungsplan überplanten Fläche liegen, unabhängig davon, ob die Mähwiesen oder das Biotop bereits vor Erlass des Bebauungsplans existiert hat oder nicht. Sowohl die innerhalb des Gebietes als auch unmittelbar angrenzenden Biotope werden durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt und müssen daher ausgeglichen werden, sofern eine Ausnahme nach dem Biotopschutzgesetz erteilt werden kann. Zunächst muss hier jedoch eine fachgerechte Ansprache der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope erfolgen bzw. wurde das bisher versäumt oder ist nicht im Bericht dargestellt.

Streuobst:

Von der Planung sind sowohl angrenzend als auch im B-Plangebiet Streuobstbestände (Definition im LLG § 4 Abs. 7) vom Vorhaben betroffen. Sowohl innerhalb als auch außerhalb des Gebietes ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung dieser Bestände im Rahmen der Bebauung (auch bei Belassen der Bäume) zu rechnen. Licht und bspw. Hauskatzen oder sonstige menschliche Einflüsse verschlechtern diese Lebensräume und Ihre Eignung für Tiere (Vögel, Fledermäuse, Insekten) erheblich. Daher braucht es eine Genehmigung für die Zerstörung und einen gleichwertigen Ersatz. Um

ergänzt.

Am 30. Mai 2022 wurde eine Vegetationskartierung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich in Teilen des Geltungsbereichs eine Flachland-Mähwiese befindet. Die übrigen Flächen weisen eine geringere Artenzahl auf, sodass sie nicht den Status einer FFH-Mähwiese aufweisen, auch wenn einige Magerkeitszeiger enthalten sind. Trockenrasen befinden sich nicht im Geltungsbereich. In der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden die übrigen Fettwiesen auf 16 ÖP aufgewertet. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für die FFH-Mähwiese werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie im Umweltbericht ergänzt. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche von Flst. 2738 der Gemarkung Überlingen auf 10.350 m².

Die Streuobstbäume im Geltungsbereich unterliegen keinem Schutz nach § 33a NatSchG, da es sich nicht um zusammenhängende Bestände mit einer Fläche von min. 1.500 m² handelt. Vielmehr handelt es sich um einige einzeln stehende Bäume. Die durch das Vorhaben entfallenden Bäume werden durch die Pflanzung einer Streuobstwiese im Nordwesten des Geltungsbereichs ersetzt. Zudem werden Ersatzhabitate in Form von Fledermaus- und Vogelnistkästen festgesetzt.

Erläuterung oder Ergänzung ggf. Vorlage der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde wird gebeten.

Landschaftsschutzgebiet:

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer“. Mit der Umsetzung der Bebauung im B-Plan Gebiet gehen mehrere Verstöße gegen Verbote dieses angrenzenden LSG einher. So ist es nach Artikel 1 § 4 der betreffenden Landschaftsschutzgebietsverordnung verboten, den Charakter des Gebietes zu verändern oder Handlungen zu vollführen, die dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn dadurch:

1. der Naturhaushalt geschädigt wird

Dies trifft zu, als dann wertvolle Heckenstrukturen, Streuobst und artenreiches Grünland erheblich beeinträchtigt wird und Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht adäquat ausgeglichen werden.

2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter nachhaltig gestört wird

Auch davon ist auszugehen, da die wertvollen Grünlandstrukturen und Gehölze im Gebiet eine wichtige Nahrungsfunktion für Tiere im gesamten Großraum Überlingen West übernehmen. Es handelt sich hier um ein der wenigen größeren Extensivgrünlandbestände überhaupt.

3. das Landschaftsbild nachteilig verändert oder die natürliche Eigenart der Landschaft auf andere Weise beeinträchtigt wird

Trifft zu, da durch Bauten eine Kulissenwirkung aufgebaut wird, die das Landschaftsbild in der gesamten Umgebung und damit auch im LSG erheblich beeinträchtigen.

4. der Naturgenuß oder der besondere Erholungswert der Landschaft beeinträchtigt wird

Trifft zu, da Blickbezüge von verschiedenen Standorten (z- B. Tobelweg) erheblich gestört und beeinträchtigt werden und eine Berücksichtigung des Landschaftsbildes aus nicht nachvollziehbaren Gründen im Umweltbericht erst gar nicht erfolgt bzw. keine Maßnahme zur Milderung dieses Eingriffs vorgesehen sind.

Ich bitte vor diesem Hintergrund um Darlegung darüber, wie das Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Härten“ liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets (LSG). Durch die Ein- und Durchgrünung des Geltungsbereichs (bestehende Hecke, Ergänzung der Hecke und o.g. Streuobstwiese, Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen), insbesondere an der Westseite zum LSG hin ist nicht mit einer Beeinträchtigung des LSGs zu rechnen. Zudem schirmt die Topografie (insbes. Drumlin) das restliche LSG vom Plangebiet ab. So können auch vergleichsweise niedrige Hecken aufgrund der Hanglage den Geltungsbereich vom LSG aus gut verdecken. Zudem erfolgt eine Landschaftsbildbewertung, die im Umweltbericht ergänzt wird.

mit der genannten Verordnung in Einklang gebracht werden kann bzw. Darlegung der erforderlichen Befreiung nach § 7 der Verordnung des betroffenen LSG. Auch im Hinblick darauf, dass an Schutzgebiete angrenzende Vorhaben auf Schutzgüter innerhalb Schutzgebiete einwirken. Nicht weiter erläutert wird, wie zu dem Ergebnis gelangt wird, das keine Geologischen- oder Kulturdenkmäler vorliegen. Auch dazu wird um nähere Erläuterung gebeten.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanz:

Die E-/A Bilanz ist fehlerhaft. Die Bewertung betroffener Biotoptypen nach ÖKVO ist fachlich unzutreffend.

Große Teile des B-Plan Gebietes entsprechen nicht dem Biotoptyp „Fettwiese“, sondern stellen artenreiche Magerwiesen oder partiell auch Trockenrasen dar. Damit wäre eine deutlich höhere Bewertung der Ökopunkte vorzunehmen. Folglich wäre auch die Einzelbaumbewertung (sofern diese hier überhaupt angesetzt werden darf, da Streuobstbestand) falsch.

Weiterhin wurden die Feldheckenflächen zum einen zu klein bzw. unvollständig bemessen (vergl. Erläuterung zu Biotopen) und ebenfalls zu niedrig bewertet.

Es erfolgte keine Bewertung des Landschaftsbildes, obwohl das Vorhaben direkt an ein LSG angrenzt, das zum Ziel hat, die einzigartige und besondere Schönheit dieser Landschaft zu schützen. Überlingen zieht aus diesem Grund Touristen aus der ganzen Welt an. Vor diesen Hintergrund ist eine „Nichtbewertung“ des Landschaftsbildes nicht nachvollziehbar. Es wird um Vervollständigung oder Begründung gebeten.

Retentionsmulden dürfe zudem nicht als Ausgleich herangezogen werden, da es sich um technische Bauwerke handelt und eine nachhaltige Sicherung des Ausgleichs damit nicht möglich ist (Wartung, Umbau etc.).

Artenschutz:

Der Artenschutz wird durchgehend unzureichend abgearbeitet. Verstöße nach § 44 BNatSchG für die besonders geschützten Arten können mit den aufgezeigten Maßnahmen nicht verhindert werden. Es bleibt z. B. unklar, welche Fledermausart das Gebiet, in welchem Umfang (Anzahl Tagesquartiere, Wochenstuben etc.) oder im Hinblick auf das Vorhandensein essentieller Nahrungshabitate nutzt. So wurde bspw. das Braune Langohr detektiert. Letzteres ist schwer auszuhorchen und bei Nachweis der Art ist

Bei der Vegetationskartierung vom Mai 2022 wurde in Teilen des Geltungsbereichs eine FFH-Mähwiese festgestellt. Die übrigen Wiesen lassen sich zwar nicht als FFH-Mähwiese einstufen, weisen jedoch einige Magerkeitszeiger auf, weshalb von einer Fettwiese mit einem höheren Biotopwert ausgegangen wird. Die EA-Bilanz wird entsprechend angepasst und es werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Eine flächige Bewertung der Streuobstbäume ist nicht möglich, da diese nicht in einem zusammenhängenden Bestand, sondern einzeln im Geltungsbereich verteilt stehen. Daher kann nur eine Bewertung über den Stammumfang erfolgen.

Die Feldhecken wurden entsprechend der Biotoptypenkartierung bilanziert und mit dem Standardwert von 17 ÖP/m² bewertet. Es wurden nur die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Hecken bilanziert.

Eine Bilanzierung des Landschaftsbildes wird ergänzt. Durch die bereits oben genannten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung kann der Eingriff minimiert werden.

Die Bewertung der Retentionsmulden erfolgt auf Grundlage des Regenwasserkonzepts. Demnach ist es möglich, ein Drittel der Mulden als Hochstaudenflur anzulegen. Dies ist durch die Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich gesichert.

Im artenschutzrechtlichen Teil des Umweltberichts (Kapitel 7) ist formuliert, dass aufgrund der Ergebnisse der Kartierungen davon auszugehen ist, dass sich keine größeren Quartiere im Gebiet befinden und kleinere Tagesquartiere sowie Nahrungshabitate betroffen sind bzw. nicht ausgeschlossen werden können. Der Nachweis einer einzelnen Sequenz stellt auch bei schwer detektierbaren Arten wie dem Braunen Langohr kein Nachweis für ein essenzielles Nahrungshabitat dar. Zudem sind im weiteren

damit zu rechnen, dass es sich bei dem Gebiet um ein essentielles Nahrungshabitat handelt. Fällt dieses aus, können Wochenstuben entwertet oder verloren gehen, was ein Verbot gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG und ggf. die FFH-Richtlinie darstellt. Entsprechend erforderlich sind Netzfänge und eine Telemetriestudie zur Beurteilung der naturschutzfachlichen und rechtlichen Situation dieser Art. Mitunter können flächig aufwendige Ausgleichskonzepte erforderlich sein. Auch im Hinblick auf die übrigen dort nachgewiesenen Fledermausarten sind die Aussagen zu allgemein gehalten. Das pauschale Aufhängen von Fledermauskästen ist keine fachlich und rechtlich korrekte CEF-Maßnahme. Hier muss genau untersucht werden, welche Art wie und in welchem Umfang beeinträchtigt wird, um dann gezielt je Art vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, deren Funktionsnachweis über ein geeignetes Monitoring und durch die zuständige Behörde festzustellen ist.

Das gleich gilt für die festgestellten 22 Brutvogelarten. Auch hier wurden keine adäquaten CEF-Maßnahmen beschrieben, sondern lediglich ein paar Brutkästen als Ausgleich festgelegt. Für den Grünspecht wird mit dem artenschutzfachlichen Bericht sogar die Erfüllung eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG benannt aber keine Maßnahme abgeleitet. Unter anderem für die Goldammer bräuchte es ein detailliertes CEF-Maßnahmen Konzept. Das Untersuchungsdesign zeigt zudem erhebliche Mängel und damit rechtlicher Fehler auf. So erfolgte die Kartierung der Artengruppe Vögel nicht sachgemäß. Der Termin im März mit Regen und 4° C war zu kalt und zu nass und zählt daher nicht. Es sind darüber hinaus mindestens 6 (in begründeten Ausnahmefällen wie z. B. extrem artenarmen Agrarlandschaften 5) Begehungen während des Untersuchungszeitraums erforderlich. Alle Untersuchungen sollten gemäß den artspezifischen Erforderlichkeiten (z. B. Empfehlungen in SÜDBECK et al. 2005) und zu geeigneten Jahres- und Tageszeiten sowie unter geeigneten Witterungsbedingungen durchgeführt werden. Hier wurden unbegründet nur fünf Begehungen durchgeführt, während eine davon ungültig ist.

Die Argumentation, betroffene Fledermäuse und Vögel könnten in die Umgebung (die laut Bericht aber ebenfalls bereits stark vorbelastet ist) ausweichen ist nicht schlüssig und auch nicht ausreichend, um Verbotstatbestände zu vermeiden. Weiterhin gibt es in dem Gebiet geeignete Strukturen für die streng geschützte Haselmaus (Anhang IV FFH_RL). Hier muss das Gebiet auf Vorkommen untersucht werden.

Umfeld, insbesondere im Landschaftsschutzgebiet weitere, weitaus besser geeignete Streuobstwiesen und andere Nahrungshabitate vorhanden, sodass der Entfall der einzelnen Streuobstbäume und der Wiesen im Geltungsbereich nicht zu einer Entwertung von Wochenstuben oder anderen Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen. Aufgrund der Kartiererergebnisse sind höchstens für die nachgewiesenen *Pipistrellus*-Arten Quartiere zu erwarten, die in der Regel Fledermauskästen gut annehmen. Dies kann durch eigene Erfahrungen des Planungsbüros beim Monitoring solcher Ersatzhabitate bestätigt werden.

Da der Grünspecht außerhalb des Geltungsbereichs brütet, sind – wie im Umweltbericht, Kapitel 7 beschrieben – Maßnahmen zur Abschirmung des Brutplatzes vom Geltungsbereich zu schaffen. Dies geschieht durch die Eingrünung des Geltungsbereichs an der Westseite durch die Erweiterung der Hecke und die anzulegende Streuobstwiese im Nordwesten. Zudem schützt die bestehende und zum Erhalt festgesetzte Feldhecke.

5 Begehungen sind standardmäßig ausreichend und werden in der Regel von allen Behörden akzeptiert bzw. vorgeschlagen. Leichter Regen beeinträchtigt dabei die Ergebnisse nicht.

Eine Vorbelastung der Umgebung, insbesondere des LSGs, wird im Bericht nicht erwähnt. Vielmehr bezieht sich dies auf den Geltungsbereich und die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Vorkommen der Haselmaus sind nach fachgutachterlicher Einschätzung aufgrund fehlender Verbundlinien und fehlender Nachweise im näheren Umfeld äußert unwahrscheinlich. Zudem bleiben die Hecken erhalten und werden sogar noch erweitert.

Es wird darum gebeten, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu verfassen, indem die Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten korrekt dargestellt und abgehandelt werden.

Weiterhin kommt es im Rahmen der Bebauung zu einem Verstoß nach § 44 (1) 2 bezüglich der im gesamten B-Plangebiet (außer Acker) vorkommenden Feldgrille (*Gryllus campestris*). Auch dies gilt es zumindest im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen, primär aber zu vermeiden.

Fazit:

Zwischendurch kommt der Planer zwar zu dem Schluss, dass das Gebiet hinsichtlich seiner Relevanz für Vögel, Fledermäuse und die Insektenfauna als „hoch“ einzustufen sei, es fehlt jedoch an einer Ableitung daraus erforderlicher Untersuchungen und Maßnahmen zur Erfüllung der Vorgaben des geltenden Rechts, hier BNatSchG. Auch die Empfindlichkeit des Bodens und des Schutzgutes Fläche sei „hoch“. Hohe Bedeutung für Kalt- und Frischluftentstehung für Überlingen sei ebenfalls gegeben für das Gebiet. Letzteres ist leicht erlebbar bei einem Spaziergang. Der Bereich ist häufig insbesondere in den Abendstunden, deutlich kühler als die Umgebung. Vermutlich ist dies durch eine verstärkte Verdunstungskälte in dem Bereich gegeben.

Zuletzt werden hiermit Bedenken bezüglich der Versiegelung und im Hinblick auf das geplante Regenwassermanagement geäußert. So wird befürchtet, dass es südlich des B-Plans ggf. zu Wasseraustritten kommen kann. Ich bitte um Nachweis darüber, dass dies nicht der Fall sein wird bzw. wie dahingehend mit der südlichen Bestandsbebauung umgegangen wird und sichergestellt wird, dass hier keine Schäden an Gebäuden durch eine erhöhte Feuchtigkeit auftreten werden.

Die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs sind im Umweltbericht aufgeführt und im Textteil des Bebauungsplan festgesetzt. Zudem ist dem Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme zugeordnet, um die Eingriffe auszugleichen.

Das Regenwasserkonzept sieht eine Versickerung und Verdunstung innerhalb des Geltungsbereichs vor. Der Rückhalt in den Retentionsmulden sowie durch die Dachbegrünung verhindert eine Ausleitung aus dem Gebiet und sorgt für einen Verbleib im Gebiet. Es ist nicht damit zu rechnen, dass mehr Wasser als im Bestand südlich des Geltungsbereichs ankommt. Der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Erläuterungsbericht zum Regenwasserkonzept, mit Stand vom 14.11.2022, mit entsprechenden Berechnungen als Anlage beigefügt. In seiner Zusammenfassung kommt der Bericht zum Ergebnis, dass es durch die beschriebenen Maßnahmen möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser im Projektgebiet Südlich Härten zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern, ohne einen Abfluss durch Kanäle notwendig zu machen. Auch mit Blick auf die immer häufiger und stärker werdenden Starkregenereignisse ist das vorliegende Entwässerungskonzept geeignet.

Beschlussvorschlag:

Den Hinweisen und Anregungen wird aus den o.g. Gründen teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.

| Stellungnahme Bürger Nr. 2 | |
|---|--|
| Schreiben vom 30.05.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Hiermit nehme ich Stellung zum Bebauungsplan der Stadt Überlingen für das Gebiet „Südlich Härten“ im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.05.2022 bis 03.06.2022.</p> <p>Als direkter Anlieger des betreffenden Gebietes (ich wohne direkt unterhalb des geplanten Bebauungsgebietes in der Schreibersbildstraße XX) habe ich den Plan mit Interesse durchgesehen, insbesondere die Teil-Unterlagen bezüglich der hydrogeologischen Situation und des Starkregenrisikomanagements.</p> <p>Es ist für die Anwohner in der Schreibersbildstraße von besonderer Bedeutung, dass sichergestellt wird, dass durch die Bodenversiegelung durch die Bebauung bisher freier Flächen am Hang oberhalb der Straße nicht noch mehr Wasser auf die Schreibersbildstraße fließt. Dies ist jetzt schon bei Starkregen, insbesondere von Nordwesten, ein Problem, da die Kanalisation die großen Wassermengen dann nicht mehr komplett aufnehmen kann.</p> <p>Deswegen ist es dringend erforderlich, dass die vorgesehenen Maßnahmen diesem Problem in ausreichender Form Rechnung tragen und ggf. die Aufnahmefähigkeit des Sammlers unterhalb für die Entwässerung, insbesondere bei Starkregen und Überflutungen, erhöht wird.</p> <p>Auch im hydrogeologischen Gutachten wird darauf hingewiesen, dass bereits das Ingenieurbüro GBB Bedenken gegen eine Versickerung geäußert hat. Dabei könne es unter anderem auch zu Durchfeuchtungsschäden an der Nachbarbebauung führen.</p> <p>Ebenso wird auf dem angehängten Kartenmaterial der Gefährdungsanalyse des Ingenieurbüros Langenbach zum Starkregenrisikomanagement deutlich, dass es bereits jetzt zu Überflutungen von erheblichem Umfang von teilweise über einem Meter in der Schreibersbildstraße kommt; es wird nicht belegt, warum sich diese Situation nach der Bebauung von Südlich Härten durch Versickerung verbessern sollte.</p> <p>Vielmehr wird ausgesagt, dass sich am Südrand des Geländes die Versickerungsfähigkeit „in einem noch ausreichenden Bereich“ befinde. Die Verwitterungsschicht weise eine deutlich geringere Durchlässigkeit auf. Hinzu</p> | <p>Im Baugebiet „Südlich Härten“ ist ein Regenwasserkonzept vollständig ohne Regenwasserabfluss im Kanal oder oberflächlich geplant. Ziel ist es ein niederschlagsabflussfreies Baugebiet zu realisieren. Sämtliches Niederschlagswasser soll zurückgehalten werden und vor Ort im Plangebiet versickern, durch Pflanzen transpiriert oder direkt verdunstet werden.</p> <p>Im nördlichen Bereich herrschen, im Vergleich zum südlichen Bereich, bessere Versickerungsbedingungen durch einen höheren Kf-Wert und keine zum Stadtkörper exponierte Hanglage etc. Die topografischen Gegebenheiten (erhöhte Ost- Westbereiche) können dafür genutzt werden, möglichst viel anfallendes Niederschlagswasser, im nördlichen Bereich zu versickern. Auch im südlichen Bereich kann eine Versickerung umgesetzt werden, in diesem Bereich werden jedoch unterstützende technische Lösungen in Form von z.B. Kaskaden notwendig.</p> <p>Zur Realisierung des niederschlagsabflussfreien Baugebiets muss eine dezentrale Lösung entwickelt werden, die zum einen Speicherkapazitäten (Retention) bei Starkniederschlägen bereitstellen und gleichzeitig Kühlungseffekte durch die Verdunstung von Pflanzen (Evapotranspiration) bei Hitzeperioden erzielt. Im Normalfall nimmt die Grundwasserneubildungsrate bei klassischen Baugebieten durch Versiegelung ab, in diesem Fall soll sie nicht essenziell zunehmen. In der Wasserhaushaltsbilanz wird ein stärkerer Fokus auf Verdunstung gesetzt.</p> <p>Da es im Umfeld des Baugebietes keinen Vorfluter gibt, der bei Versagen der Anlagen das überlaufende Wasser aufnehmen könnte, werden die Anlagen für die Aufnahme eines 100-jährigen Regenereignisses konzipiert. So ist sichergestellt, dass die Unterlieger durch das Neubaugebiet im Hinblick auf die Regenwasserableitung keine Nachteile erleiden.</p> |

kommt, dass das Grundwasser offenbar bereits deutlich früher einer Versickerung entgegentritt als dies wohl zu erwarten war. Ob die angedeuteten Empfehlungen für eine Forcierung der Versickerung greifen konnten bzw. ob sie überhaupt angegangen werden, bleibt offen.

Laut Sudkurier vom 21.07.2021 lasse in Anbetracht der Flutkatastrophe im Ahrtal die „Stadt Überlingen (...) Entwässerung für das Plangebiet mit realen Regenmengen der vergangenen Woche neu rechnen“. Ist dies geschehen? Und wenn ja, was ist das Ergebnis? In der zitierten Ausschusssitzung des Gemeinderats war die Rede davon, dass im Plangebiet „Südlich Härten“ „die Freiflächen auf Kosten des Wohnbaus verkleinert“ worden seien, „damit es sich für das Spital besser rechnet“. „Dort dürfte der Ausbau in dem vorgesehenen Maß eigentlich gar nicht erfolgen.“

Darüber hinaus wird in dem Artikel Baubürgermeister Matthias Längin zitiert, dass man bei der Stadt das Warnsignal durchaus zur Kenntnis genommen habe; „Wir wollen wissen, ob das bei uns im konkreten Fall funktioniert.“ Zumal es in der bestehenden Straße unter dem Plangebiet vereinzelt schon vollgelaufene Keller gegeben habe.

Gerade in diesem Zusammenhang möchte ich nochmals darauf hinweisen, dass die überalterte Kanalisation in der Schreibersbildstraße bereits für die jetzige Bebauung bei Starkregen nicht ausreichend aufnahmefähig ist.

Ich erhebe meine Einwände auch vorsorglich, falls sich nach der späteren Bebauung eine Verschlechterung der Entwässerungssituation, insbesondere durch Überflutungen bei Starkregen, ergibt. Die Verantwortung für dadurch entstehende Schäden an Gebäuden wäre ggf. dann klar zuzuordnen.

Kürzlich hat Markus Heberle, Leiter Ingenieurbüro Heberle für Wasserwirtschaft und Siedlungsentwässerung (IBH), öffentlich darauf hingewiesen, dass es im Rahmen von Szenarien zur Entwicklung von Überflutungen bei Starkregen notwendig ist, ein Handlungskonzept zu erstellen für die Minimierung von Schäden und die Verbesserung der betreffenden Situation.

Dies möchte ich gerade auch im Zusammenhang mit der Entwässerungssituation im Gebiet Südlich Härten und in der Schreibersbildstraße dringend anregen.

Das der Begründung des Bebauungsplans als Anlage beigefügte Gutachten „Kommunales Starkregenrisikomanagement Überlingen Phase 1: Gefährdungsanalyse Überflutungsnachweis Neubau Gebiet „Südlich Härten““ kommt in seiner Zusammenfassung u.a. zu folgenden Ergebnis: „Es findet im Süden ein Überlauf der Mulde 7 über die Zuwegung zur Schreibersbildstraße statt. In den Vergleichen mit der Berechnung für den Bestand ergibt sich eine Verbesserung der Situation.“

Der Begründung zum Bebauungsplan wird ein Erläuterungsbericht zum Regenwasserkonzept, mit Stand vom 14.11.2022, mit entsprechenden Berechnungen als Anlage beigefügt. In seiner Zusammenfassung kommt der Bericht zum Ergebnis, dass es durch die beschriebenen Maßnahmen möglich ist, das anfallende Niederschlagswasser im Projektgebiet Südlich Härten zurückzuhalten, zu verdunsten und zu versickern, ohne einen Abfluss durch Kanäle notwendig zu machen. Auch mit Blick auf die immer häufiger und stärker werdenden Starkregenereignisse ist das vorliegende Entwässerungskonzept geeignet.

Beschlussvorschlag:

Den Hinweisen und Anregungen wird aus den o.g. Gründen gefolgt bzw. nicht gefolgt.

| Stellungnahme Bürger Nr. 3 | |
|--|---|
| Schreiben vom 03.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein für Tiere und Pflanzen, aber auch für die Freizeit und die Erholung der Menschen besonders wertvolles und schützenswertes Gebiet, welches wir als „Biotop“ bezeichnen würden. Es liegt direkt am Rand von Wohngebieten und ist deshalb für sehr viele Menschen einfach und auch fußläufig gut zu erreichen. Gerade weil es nur sehr eingeschränkt landwirtschaftlich genutzt wird, bietet es nicht nur Äcker, sondern freie „Wiesen“, die es in dieser Form und Größe in direkter Lage zur bewohnten Kernstadt Überlingen immer weniger und seltener gibt.</p> <p>Viele Menschen quer durch alle Altersgruppen aus Überlingen, Gäste aus anderen Regionen und auch wir schätzen und erfreuen uns an diesem Gebiet täglich, weil man dort Verbindung zur Natur und Ruhe findet, ohne erst mit dem Auto durch die Gegend fahren zu müssen. Nicht nur unsere schöne Promenade und die Gärten machen Überlingen aus, sondern gerade und insbesondere solch ein eher unscheinbares, natürliches Gebiet. Es hat aus unserer Sicht einen einmaligen und noch viel höheren Stellenwert und muss deshalb besonders geschützt werden und erhalten bleiben. Oft werden heutzutage große Anstrengungen unternommen, um neue Biotope zu schaffen, doch hier wird ein vorhandenes Biotop leichtfertig und ohne wirkliche Not zerstört.</p> <p>Wir sprechen uns deshalb ausdrücklich gegen den geplanten nachhaltigen, zerstörenden Eingriff und insbesondere gegen eine Bebauung dieses Gebietes aus. Um Wohnraum zu schaffen, sollte stattdessen besser ein Blick auf die zahlreichen, leer stehenden Zweitwohnungen und nicht auf die wenigen noch vorhandenen, naturnahen Flächen in unmittelbarer städtischer Randlage geworfen werden.</p> | <p>Als begehrter Wohnstandort in der Bodenseeregion ist die Stadt Überlingen durch eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum geprägt. Die Kernstadt selbst verfügt über nur noch wenige größere, zusammenhängende Freiflächen, die eine weitere Entwicklung im Bestand zulassen. In den letzten Jahren wurden vermehrt Baugebiete in Ortsteilen entwickelt. Diese wurden überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen–Owiningen–Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet „Südlich Härten“ teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Zur Deckung des Wohnbedarfs ist die Entwicklung eines verdichteten Stadtquartiers notwendig, hierzu soll die geplante Wohnbaufläche nun im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Ziel ist es, ein durchmischtes Stadtquartier, in dem alle potentiellen Interessensgruppen berücksichtigt werden, zu entwickeln.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Härten“ werden zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sehen unter anderem Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vor. Somit können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Es handelt sich nicht um gesetzlich geschützte Biotope.</p> <p>Beschlussvorschlag: Den Hinweisen und Anregungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p> |

| Stellungnahme Bürger Nr. 4 | |
|---|--|
| Schreiben vom 12.06.2022 | Stellungnahme der Verwaltung / Abwägungsvorschlag |
| <p>meine erste eMail habe ich wohl an die falsche Adresse gesandt und schicke Sie jetzt nochmals und bitte trotzdem um Kenntnisnahme.</p> <p>Ich habe folgende Einwände: das ausgewiesene Baugebiet "Südlich Härten" hat in der Stadt Überlingen ein Alleinstellungsmerkmal:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. hier ist eine Kräuterviese mit hohen Artenvielfalt an Flora und Fauna. 2. Hoher Naherholungswert. 3. In den Abendstunden ist es merklich kühler als in der gesamten Umgebung. Das Klima der West-Stadt wird ausgeglichen <p>Außerdem verliert das Helios eine Seite mit Ruhe für die Genesung von Kranken.</p> <p>In Anbetracht, dass immer mehr Insekten sterben, ist es für die Nachhaltigkeit der Natur unverantwortlich dieses Stück Natur wieder mal aus menschlichen gedachten Vorteilen zu zerstören.</p> <p>Die Tiere wandern nicht einfach weiter, wenn die Bagger und LKWs anrollen.</p> <p>Die regionalen Politiker müssen der Biodiversitätskrise entgegenwirken.</p> <p>Pro Minute werden 42 Fussballfelder Regenwald abgeholzt, was unserem Klima extrem schadet.</p> <p>Ich persönlich habe den Eindruck, dass aufgrund des Profits die Natur, die wir so dringend benötigen, weichen muss.</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplans „Südlich Härten“ werden zahlreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese sehen unter anderem Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, die Anlage einer Streuobstwiese sowie die Anbringung von Nistkästen für Vögel und Fledermäuse vor. Somit können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt auf ein notwendiges Minimum reduziert werden. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Klimaexpertise beigefügt. Das Gutachten kommt u.a. zu folgendem Ergebnis „Durch die Entwicklung der Fläche wird die klimatische Situation nur unwesentlich beeinträchtigt. Dies gilt sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die angrenzende Nachbarschaft.“</p> <p>Als begehrter Wohnstandort in der Bodenseeregion ist die Stadt Überlingen durch eine stetig steigende Nachfrage an Wohnraum geprägt. Die Kernstadt selbst verfügt über nur noch wenige größere, zusammenhängende Freiflächen, die eine weitere Entwicklung im Bestand zulassen. In den letzten Jahren wurden vermehrt Baugebiete in Ortsteilen entwickelt. Diese wurden überwiegend mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen–Owingen–Sipplingen aus dem Jahr 1998 ist das Gebiet „Südlich Härten“ teilweise als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Zur Deckung des Wohnbedarfs ist die Entwicklung eines verdichteten Stadtquartiers notwendig, hierzu soll die geplante Wohnbaufläche nun im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entwickelt werden. Ziel ist es, ein durchmischtes Stadtquartier, in dem alle potentiellen Interessensgruppen berücksichtigt werden, zu entwickeln.</p> <p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Den Hinweisen und Anregungen wird aus den o.g. Gründen nicht gefolgt.</p> |